

## Perustajaurakointiliiketoiminnan arvonlisäveron peruste

Pro Gradu-tutkielma  
Helsingin yliopisto  
Oikeustieteellinen tiedekunta  
Finanssioikeus  
Tuomas Klemola



Tiedekunta/Osasto - Fakultet/Sektion – Faculty Oikeustieteellinen tiedekunta		Koulutusohjelma – Utbildningprogram – Degree programme Oikeustieteen maisteri
Tekijä - Författare – Author Tuomas Klemola		
Työn nimi - Arbetets titel – Title Perustajaurakointiliiketoiminnan arvonlisäveron peruste		
Oppiaine - Läroämne – Subject Finanssioikeus		
Työn laji - Arbetets art – Level Pro Gradu - tutkielma	Aika - Datum – Month and year 05/2020	Sivumäärä - Sidoantal – Number of pages 63
Tiivistelmä - Referat – Abstract <p>Perustajaurakointi on suomalaisen asuntotuotannon keskeisin toteuttamismalli ja tiettyssä määrin myös kansallinen erikoisuus, sillä täysin vastaavaa toteutusta ei löydy muista oikeusjärjestyksistä. Perustilanteessa rakennusyritys perustaa asunto-osakeyhtiön, tekee sopimuksen rakentamispalvelusta tämän kohdeyhtiön kanssa itsekontrahointimenettelynä ja lopulta markkinoi ja myy kohdeyhtiön osakkeet. Tämän erityislaatuisen liiketoiminnan keskeinen seuraus on myös sitä koskeva erityislaatuinen sääntely. Tämä konkretisoituu ennen kaikkea verotuksen ja erityisesti arvonlisäverotuksen saralla. Perustajaurakointi on eräs niin kutsutun ”oman käytön” arvonlisäverotuksen toteutustapa – kilpailuneutraaliteetin toteuttamiseksi tavaroiden ja palveluiden omaa käyttöä pyritään kohtelemaan arvonlisäverotuksessa mahdollisimman samankaltaisesti ulkopuolisille myytyjen tavaroiden ja palveluiden kanssa. Tämä tavoite rakentamispalveluiden oman käytön arvonlisäverotuksen osalta on arvonlisäverolaissamme toteutettu asettamalla veron perusteeksi tosiasiallisesti aiheutuneet kustannukset katteellisen myyntihinnan tai palvelun käyvän arvon sijaan. Arvonlisäverolain mukaan perustajaurakointiliiketoiminnan veron peruste on siis ”itse suoritetusta palvelusta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset”. Vastinetta tälle sääntelymallille ei esimerkiksi neuvoston arvonlisäverodirektiivistä 2006/112/EY löydy, mikä on ollut omiaan johtamaan merkittäviin tulkintaerimielisyyksiin kymmeniä vuosia ao. sääntelyn säätämisen jälkeenkin. Olennainen tulkintakysymys on muun muassa se, miten menetellään tilanteessa, jossa kansallisen järjestelmän mukaan laskettu veron peruste on huomattavasti suurempi kuin direktiivin mukainen ”käypä arvo”. Tällaisessa tilanteessa korkein hallinto-oikeus on tehnyt tiettyjä poikkeuksia direktiivinmukaisen järjestelmän suuntaan.</p> <p>Keskeinen kysymys oman käytön ja perustajaurakoinnin arvonlisäveron perusteen määrittämisen osalta on se, mitä ylipäätään lainkohdan tarkoittamat ”välittömät ja välilliset kustannukset” ovat ja miten erityisesti välillisten kustannusten määrää voidaan arvioida tilanteessa, jossa niiden tarkkaa määrää ei tiedetä. Kuten arvata saattaa, on näin joustavaksi säädetty normi edellyttänyt ajan saatossaan tueksi lukuisessa määrin oikeuskäytäntöä ja oikeustieteellisiä kannanottoja. Olennaista on myös huomata se, ettei kustannusten luonne ole aina yksiselitteinen vaan se voi vaihdella yrityksestä riippuen. Myös välillisten kustannusten määrittämistapojen kirjo on moninainen. Soveltuvan laskentatavan valinta riippuu pitkälti kyseessä olevan rakennusyrityksen toiminnan luonteesta ja kulurakenteesta ja edellyttää tuekseen taloudellista ja reaalista argumentaatiota. Keskeinen tulkintakysymys on se, miten menetellään tilanteessa, jossa esimerkiksi tietty laskentatapa johtaisi vuosikohtaisesti oikeampaan lopputulokseen mutta toista tapaa yritys on soveltanut johdonmukaisesti vuodesta toiseen. Tällaisessa tilanteessa painoa on annettu menettelyn johdonmukaisuudelle yksittäisvuotisen soveltuvuuden kustannuksella.</p> <p>Perustettava asuntoyhtiö on rakennusaikana taloudellisesta näkökulmasta täysin epäitsenäinen rakennusyritykseen nähden. Yrityksellä ja sen omistavalla omistajayrittäjällä on mahdollisuus vaikuttaa yhtäältä urakkahintaan ja toisaalta osakkeiden myyntihintaan sekä tiettyjä tuloon nostamiseen liittyviä ratkaisuja tekemällä myös rakentamispalvelun arvonlisäveron perusteeseen. Tämän seurauksena omistajayrittäjällä on jossain määrin mahdollisuus myös harjoittaa verosuunnittelua tulon nostamisen tulovero- ja arvonlisäverovaikutukset huomioon ottaen mitoittamalla kokonaisverovaikutus mahdollisimman edulliseksi.</p>		
Avainsanat – Nyckelord – Keywords Perustajaurakointi, Oma käyttö, Arvonlisävero, Verosuunnittelu		
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited Helsingin yliopiston kirjasto		
Muita tietoja		

## Sisällys

<b>Lähteet</b> .....	1
<b>Lyhenteet</b> .....	5
1. Johdanto .....	6
1.1 Tutkimuksen tausta.....	6
1.2 Tutkimusongelma, aiheen rajausta, tutkielman rakenne ja tutkimusmenetelmät .....	8
2. Oma käyttö arvonlisäverotuksen erityispiirteenä.....	11
2.1 Arvonlisäverotuksen perusperiaatteet .....	11
2.2 Oman käytön verotuksen perusperiaatteet .....	12
2.3 Rakentamispalvelujen oma käyttö.....	14
2.4 Perustajarakentaminen.....	17
2.4.1 Perustajarakentaminen arvonlisäverotuksessa .....	17
2.4.2 Uudisrakentaminen .....	18
2.4.3 Määräysvalta .....	20
2.5 Veron suorittamisvelvollisuuden syntymisajankohta.....	23
2.6 Rakentamispalvelujen arvonlisäveron vähentäminen .....	23
2.6.1 Perustajaurakoihin .....	23
2.6.2 Kohdeyhtiö.....	25
3. Perustajarakentamisen yksityisoikeudellisesti .....	28
3.1 Perustajarakentamista koskeva normisto.....	28
3.2 Perustajarakentamisurakan rahoitus .....	30
3.3 Perustajarakentajan kirjanpidon perusperiaatteet .....	31
4. Omaan lukuun rakentamisen veron peruste .....	33
4.1 Kuuluuko kustannus veron perusteeseen vai ei?.....	33
4.1.1 Veron perusteeseen kuuluminen .....	33
4.1.1 KHO 2018:67 .....	36
4.1.2 Yhteenveto .....	38
4.2 Välittömät kustannukset .....	39
4.3 Välilliset kustannukset .....	40
4.4 Välillisten kustannusten laskeminen ja kohdistaminen.....	41
4.4.1 Kohdistamisen problematiikka .....	41
4.4.2 KHO 2017:143 .....	42
4.4.3 Kaavamainen menetelmä .....	45
4.4.4 Liikevaihtoon perustuvat menetelmät .....	46
4.4.5 Poistoihin ja kiinteisiin kuluihin perustuva menetelmä .....	47

4.4.6	Muut menetelmät .....	48
4.5	Kulujen vaihtoehtoisuus .....	50
4.6	Veron perusteen enimmäismäärä .....	51
5	Veron perusteen mitoittaminen ja verosuunnittelu .....	56
5.1	Verosuunnittelu käsitteenä .....	56
5.2	Perustajaurakointi ja verosuunnittelu .....	58
5.2.1	Verosuunnittelun hyödyntämismahdollisuudet perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksessa .....	58
5.2.2	Verosuunnittelun hyödyt .....	60
6.	Lopuksi .....	66

## **Lähteet**

### **Kirjallisuus**

Aarnio, Aulis: Laintulkinnan teoria. Juva 1989.

Aarnio, Aulis: Mitä lainoppi on? Helsinki, Kustannusosakeyhtiö Tammi, 1978.

Aittoniemi, Arja, Kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön arvonlisäverotus, Publications of the University of Eastern Finland, 2015

Flygare, Petri - Paukku, Eelis, Asunto-osakeyhtiöiden keinot yhtiölainoihin liittyvien riskien vähentämiseksi, Edilex-sarja 2020/22

Haapaniemi, Matti, Yleiskulujen vähentämisestä arvonlisäverotuksessa, Verotus 2/2018

Halila, Heikki – Hemmo, Mika, Sopimustyytit, Talentum 2008

Heiskala, Jussi, Rakennusliikkeen arvonlisävero-opas, Rakennustieto Oy 2016

Järvenoja Markku, Vastike yritysjärjestelyissä - Jatkuva haaste direktiivin, yhtiöja vero-oikeuden sääntelyiden yhteensovittamisessa, Oikeustiede–Jurisprudentia XLVII:2014, Referee-artikkeli

Kallio, Mika - Lindholm, Matti - Ojala, Marko - Sääskilahti, Juha - Takalo, Tero, Arvonlisäverotus, Edita Publishing Oy 2019

Knuutinen, Reijo, Osinkoja koskevia teoreettisia, veropoliittisia ja käytännön kysymyksiä, Verotus 2/2019

Knuutinen, Reijo, Verosuunnittelun oikeudelliset ja yhteiskunnalliset rajat, Helsinki: Alma Talent Oy 2020

Kukkonen, Matti, Walden, Risto, Pk-yrityksen verosuunnittelu, Helsinki: Talentum media 2014

Kuusala, Juha – Sainio, Niina, Rakentamisen arvonlisäverotus, Rakennustieto 2018

Lahti, Pirjo, Viljaranta, Juha, Rakennusyrityksen kirjanpito ja tilinpäätös, Suomen rakennusmedia Oy, 2013

Myrsky, Matti, Suomen veropolitiikka, Talentum 2013

Myrsky, Matti – Rabinä, Timo, Henkilökohtaisen tulon verotus, Talentum 2019

Määttä, Kalle, 2015, Arvonlisäverolain tulkintaongelmat, Kauppakamari [2015]

Määttä, Kalle, Verolakien tulkinta, Edita Publishing Oy 2014

Nevala, Tapio, Asuntokauppalaki, Talentum 2011

Pikkujämsä, Mikko, Arvonlisäverotus ja oikeusperiaatteet kiinteistöalalla, Helsinki: Kauppakaari 2001

Pikkujämsä, Mikko, Uutta kirjallisuutta, Verotus 5/2018

Raunio, Merja – Karjalainen, Jukka, Siirtohinnoittelu, Helsinki: Alma Talent 2018

Rother, Eila, Eurooppaoikeus ja arvonlisäverotus, WSOY Lakitieto 2003

Sainio, Nina, Yritysjärjestelyt arvonlisäverotuksessa, Lakimiesliiton kustannus, 2011

Sillanpää, Matti J. – Vahtera, Veikko, Asunto-osaakeyhtiölaki käytännössä, Talentum Media 2011

Urpilainen, Matti : Rakentamispalvelun oman käytön arvonlisäverotusta koskevassa prejudikaatissa otettiin kantaa oikaisukynnykseen ja oikeudenkäyntikuluihin – KHO 2017:143, Edilex-artikkeli

Walden, Risto, Leppiniemi, Jarmo, Tilinpäätös- ja verosuunnittelu, Helsinki: Alma Talent 2020

Wikström, Kauko – Ossa, Jaakko – Urpilainen, Matti, Vero-oikeuden yleiset opit, Kauppakamari 2015

Äärilä, Leena – Nyrhinen, Ritva – Hyttinen, Pekka – Lamppu, Kaisa, Arvonlisäverotus käytännössä, Talentum 2017.

## **Virallislähteet**

HE 283/1994 vp

HE 88/1993 vp

Liikevaihtoveropohjan laajentamistyöryhmän mietintö 1992:6

Verohallinnon ohje A80/200/2015

Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018

VH/889/00.01.00/2020

## **Internetlähteet**

<https://tilisanomat.fi/tilinpaatos/perustajaurakointia-koskevaan-kilan-yleisohjeeseen-merkittavia-muutoksia>

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/verokortti/veroprosenttilaskuri/>

<https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Kunnat/Kunnallisvero/#737af52d>

<https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Verotuotot/#816b795b>

## **Oikeustapaukset**

### **Hallinto-oikeudet**

Helsingin hallinto-oikeus 16.4.2019 nro. 19/0358/1  
Helsingin hallinto-oikeus 23.12.2016 nro. 16/1260/4  
Helsingin hallinto-oikeus 26.10.2017 nro. 17/0967/1  
Helsingin hallinto-oikeus 26.2.2018 nro. 18/0134  
Helsingin hallinto-oikeus 28.9.2015 nro. 15/0802/4  
Helsingin hallinto-oikeus 3.1.2017 nro. 17/0001/4  
Helsingin hallinto-oikeus 30.12.2016 nro. 16/1515/1  
KHO 10.4.2018 nro. 1694/1  
KHO 2007 T 2903  
KHO 2017: 143  
KHO 2017: 144  
KHO 2018:67  
KHO 21.3.1997 taltio 673  
KHO 29.4.1998 taltio 727  
KHO 5.2.2004 taltio 208

### **Keskusverolautakunta**

KVL 2014/23  
KVL 2019/56  
KVL 2009/73  
KVL 2002/85

### **EU-lähteet**

#### **Direktiivit**

Kuudes arvonlisäverodirektiivi 77/388/ETY  
Neuvoston direktiivi 2006/112/EY

#### **Euroopan Unionin Tuomioistuin**

Asia C-102/12  
Asia C-104/12

Asia C-155/01

Asia C-165/86

Asia C-309/06

**Muut**

Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä 2006

Kirjanpitolautakunnan yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta, 2017

Kirjanpitolautakunnan yleisohje perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä 2017

Kirjanpitolautakunnan yleisohje suunnitelman mukaisista poistoista, 2007

Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998



## Lyhenteet

AVL	Arvonlisäverolaki
EU	Euroopan unioni
EUT	Euroopan unionin tuomioistuin
EVL	Elinkeinoverolaki
EY	Euroopan yhteisö
HAO	Hallinto-oikeus
HE	Hallituksen esitys eduskunnalle
HHAO	Helsingin hallinto-oikeus
KHO	Korkein hallinto-oikeus
KILA	Kirjanpitolautakunta
KPL	Kirjanpitolaki
KVL	Keskusverolautakunta
OVML	Oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä annettu laki
TVL	Tuloverolaki
vp.	Valtiopäivät
YEL	Yrittäjäeläke

# 1. Johdanto

## 1.1 Tutkimuksen tausta

Arvonlisäverotusta on sovellettu Suomessa 25 vuotta: nykyinen arvonlisäverolaki (1501/1993, AVL) tuli voimaan 1.6.1994. Nykymuotoisen arvonlisäverotuksen keskeisimpiä periaatteita ovat veropohjan ja toisaalta vähennysoikeuden laajuus, joiden avulla pyritään arvonlisäverotuksen neutraalisuuteen ja tasapuolisuuteen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että loppukäyttäjä maksaa veron täysimääräisenä mutta niin, ettei siihen sisälly piileviä tai kertaantuvia eriä.<sup>1</sup>

Käytännössä laajan veropohjan seuraus on se, että sääntelyn määrä on myös laaja, kun sen tulee kattaa useita erityyppisiä liiketoimintatilanteita. Tämän johdosta arvonlisäverolakimme on varsin monisyinen, paikoin jopa varsin vaikeaselkoinen.<sup>2</sup> Sääntely ei ole tyhjentävää ja tietyt tärkeät kysymykset ovat jääneet tulkinnanvaraiseksi ja eri oikeusasteiden sekä Verohallinnon ohjeistuksen varaan. Merkittäviä tulkintaongelmia on muun muassa aiheuttanut niin kutsuttua omaa käyttöä koskevat säännökset, joiden veron perusteen määrittämiseen arvonlisäverolaki ei juurikaan tarjoa apua. Arvonlisäverolain oman käytön veron perustetta koskevien pykälien 74§, 75§ ja 76§ mukaan veron peruste on joko tavarahan tai palvelun ostohinta tai itse suoritettu palvelusta tai valmistetusta tavarasta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset. Lainkohdat jättävät siis avoimeksi sen, mitä oikeastaan tarkoitetaan näillä ”välittömillä ja välillisillä kustannuksilla”. Vero-oikeudelliset normit vaihtelevat sääntelytarkkuudeltaan paljon. Asianomaiset oman käytön veron perustetta koskevat normit ovat esimerkiksi *joustavista normeista*. Tämäntyyppisten säännösten sanamuoto saattaa jättää hyvinkin avoimeksi sen, miten säännöstä olisi tosiasiaassa tulkittava. Käytännön seuraus on lainsäädäntövallan tietyn tapainen delegoiminen lain soveltajalle.<sup>3</sup>

Hallituksen esityksessä arvonlisälaiksi HE 88/1993 vp avataan yleisluontoisesti käsitteiden merkitystä. Hallituksen esityksen mukaan ”välittömillä kustannuksilla tarkoitettaisiin tiettyyn hankkeeseen kohdistuvia kustannuksia, kuten uuden rakennuksen rakennuskustannuksia sekä kiinteistön korjaus- ja huoltokustannuksia. Välittömiä kustannuksia ovat muun muassa rakennusmateriaalikustannukset, työmaan työntekijöille ja työnjohdolle maksetut palkat sosiaalikuluneen, suunnittelu- ja valvontakorvaukset ulkopuolisille, maanmittauskustannukset, ulkopuolisille maksetut konevuokrat ja kuljetuskustannukset sekä alihankkijoille maksetut korvaukset.”<sup>4</sup> Välittömät kustannukset kohdistettaisiin

<sup>1</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.26-27.

<sup>2</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 6

<sup>3</sup> Määttä, 2014, s. 45

<sup>4</sup> Kustannusten luonne on oikeuskirjallisuudessa ja Verohallinnon ohjeistuksessa pyritty määrittelemään mahdollisimman tyhjentävästi. Kustannusten luonteessa on tästä huolimatta tapauskohtaisuutta. ks. esim. Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, luku 8 ja Kuusala, Sainio, 2018, s, kappale 5.8

niihin hankkeisiin, joihin ne liittyvät. Välillisillä kustannuksilla ymmärrettäisiin kaikkia muita rakentamispalveluun kohdistuvia kustannuksia, sekä muuttuvia että kiinteitä välillisiä kustannuksia. Tällaisia olisivat muun muassa hallinto- ja varastohenkilöstölle maksetut palkat, rakennustutkimus- ja muut tutkimuskustannukset, kustannukset omista kuljetuksista, koneiden ja laitteiden poistot ja huoltokustannukset, työkalukustannukset ja vakuutuskustannukset. Välilliset kustannukset voitaisiin käytännössä kohdistaa tiettyihin hankkeisiin laskemalla ne kaavamaisena osuutena hankkeen välittömien kustannusten määrästä.”<sup>5</sup> Käytännössä tämä laskentamalli tarkoittaa sitä, että välillisten kustannusten osuus lasketaan samassa suhteessa, kuin välittömien kustannusten osuus.<sup>6</sup>

Välittömien ja välillisten kustannusten käsitteiden sisällön määrittely on siis jätetty käytännössä kokonaan esitoihin. Hallituksen esityksen tekemän täsmennyksen jälkeenkin useita kohtia jää oikeuskäytännön ja erillisen Verohallinnon ohjeistuksen varaan. Varsinkaan välillisten kustannusten kohdistamisen osalta oikeustila ei ole täysin selvä. Yksinkertaisimmassa tilanteessa välilliset kustannukset voidaan kohdistaa suoraan tietyille kohteille ja siten suoraan oman käytön alaan kuuluviksi.<sup>7</sup> Tämän voidaan väittää edellyttävän tietynasteista suunnitelmallisuutta kulujen hallinnan osalta. Toinen vaihtoehto välillisten kustannusten määrittämiseen ja kohdistamiseen on hallituksen esityksessä mainittu ”kaavamainen” menetelmä.

Oikeuskäytäntö tai -kirjallisuus ei kuitenkaan tunne yhtä, kaikkiin tilanteisiin ja kaikille yrityksille soveltuvaa menetelmää, eikä hallituksen esityksen mainitsema kaavamainen menetelmä ole ainut hyväksyttävä. Menetelmän valinta on tapauskohtaista ja riippuu esimerkiksi yrityksen koosta, kulurakenteesta ja eri toimintojen organisoinnista.<sup>8</sup> Välillisten kustannusten kohdistamismenetelmän osalta KHO katsoi vuosikirjapäätöksessään 2017:143, että silloin kuin välillisiä kustannuksia ei voida kohdistaa suoraan niihin kohteisiin, joille ne kuuluvat, välillisten kustannusten perustajaurakoinnille kohdistettava osuus on arvioitava käyttämällä ”mahdollisimman oikeaan lopputulokseen johtavaa menetelmää”. Korkein hallinto-oikeus niin ikään täydensi, että hallituksen esityksessä todettu ”kaavamaiseen menetelmään” ohella myös muunlainen laskentamalli on mahdollinen. Edellytyksenä on, että tämä menetelmä ”perustuu verovelvollisen kirjanpidosta saatuihin lukuihin ja että laskelma vastaa mahdollisimman hyvin välillisten kustannusten aiheuttamisperustetta ja verovelvollisen harjoittaman toiminnan kustannusrakennetta.”<sup>9</sup> Edellä mainitun perusteella mahdollisia menetelmiä välillisten

---

<sup>5</sup> HE 88/1993 vp s. 89, ks. myös Kuusala ja Sainio, 2018, s. 80-82

<sup>6</sup> KHO 2017:143 perusteluosa

<sup>7</sup> Kuusala ja Sainio, 2018, s. 84, ks. myös KHO 2017:143

<sup>8</sup> Kuusala ja Sainio, 2018, s. 85

<sup>9</sup> KHO 2017:143

kustannusten määrittämiselle ei ole rajattu<sup>10</sup> vaikkakin oletettavaa on, että käyttökelpoisten menetelmien määrä on rajallinen.

## 1.2 Tutkimusongelma, aiheen rajausta, tutkielman rakenne ja tutkimusmenetelmät

Tämä tutkimus keskittyy perustajaurakoinnin arvonlisäverokäsittelyyn ja erityisesti siihen, miten edellä mainitut välittömät ja välilliset kustannukset voidaan eri tilanteissa määrittää ja kohdistaa tiettyihin toimintoihin. Koska Suomen asuntotuotanto on merkittävässä osin toteutettu perustajaurakointiliiketoimintana, on perusteltua keskittyä tutkielmassa juuri tähän liiketoimintamalliin. Perustajaurakointiin keskittyminen tarkoittaa käytännössä myös aiheen rajautumista enimmäkseen asuinkäytössä olevien huoneistojen tuotantoon. Tällainen asuntoyhtiö on arvonlisäverotuksen näkökulmasta rakentamispalvelujen veron lopullinen maksaja. Aiheen rajaamisella enemmän asuntotuotantoon liittyvään ja sitä kautta vähennyskelpottomaan rakennukseen on merkitystä myös tutkielman loppupäässä tarkasteltavien verosuunnittelumahdollisuuksien hyödyntämisen kannalta, sillä näiden toimien hyödyntämisen perusedellytys on kohdeasuntoyhtiön toiminnan arvonlisäverottomuus.

Olennoista tarkastelussa on ensinnäkin määrittää, millä perusteella tietty kulu ylipäättään kuuluu oman käytön arvonlisäverotuksen alaan ja onko se luonteeltaan välitön vai välillinen. Suurimman osan kustannuksista kohdalla kustannusten luonne välitön – välillinen- akselilla lieenee suhteellisen selvä, mutta esimerkiksi osakkaiden palkan ja eläkevakuutusmaksujen osalta näin ei välttämättä ole. Merkittävä tutkimuskysymys on, millainen välillisten kustannusten laskentamenetelmä sopii millaisellekin yritykselle ja miten menetellään esimerkiksi tilanteessa, jossa kaavamaisesti laskettujen kustannusten määrä eroaa merkittävästi suoritettujen rakentamispalveluiden käyvästä arvosta.

Tutkimuksessa tavoitteena on lisäksi ottaa huomioon voitonjaon mahdollisuus veron perusteen määrään vaikuttavana tekijänä. Koska osinko ja muut voitonjakotavat eivät perustilanteessa ole vastiketta yrityksessä tehdystä työstä<sup>11</sup>, on osingon ja palkan suhdetta säätämällä mahdollista vaikuttaa yrityksen maksettavaksi koituvan arvonlisäveron määrään. Tavoitteena on selvittää kokonaisvaikutuksiltaan paras vaihtoehto kaikkien perustajarakentamisen osapuolten näkökulmasta myös tuloverotuksen vaikutukset huomioon ottaen.

---

<sup>10</sup> Vrt, esim. siirtohinnoittelumenetelmät, joiden lukumäärä on rajallinen. Ks. siirtohinnoittelumenetelmistä Raunio ja Karjalainen, 2018, s.109-110.

<sup>11</sup> Poikkeuksen muodostaa tuloverolain 33b§:n 3 momentin mukainen työpanososinko

Tutkimuksessa on tavoitteena myös lopuksi arvioida, olisiko oman käytön arvonlisäverotusta koskeva sääntely mahdollista oikeusvarmuus huomioon ottaen muotoilla tyhjentävämmiin ja siirtää sääntelyä ohjeista ja oikeuskäytännöstä laintasoisiksi säännöksiksi.

Tutkielman toisessa kappaleissa avataan niitä arvonlisäverotuksen yleisiä oppeja, joilla on merkitystä rakentamispalvelujen arvonlisäverotuksen kannalta. Tutkimuksessa käsitellään yleisluontoisesti oman käytön arvonlisäverotuksen peruseriaatteen ja -tilanteet sekä soveltamisedellytykset sekä sääntelyn tausta ja tavoitteet. Arvonlisäveron verokäsittelyä kohdeasunto-osakeyhtiössä käsitellään myös ottaen huomioon mahdollisuus hakeutua kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta vapaaehtoisesti verovelvolliseksi.

Kolmannessa kappaleessa käsitellään perustajarakentamista ja sen ominaispiirteitä kirjanpidollisista näkökulmista sekä yksityisoikeudellisesta näkökulmasta. Tavoitteena on avata sitä käytännön toimintamallia ja yksityisoikeudellista normistoa, jonka puitteissa perustajaurakointi sekä Suomen asuntotuotanto ylipäättään toimii. Luvussa neljä otetaan syvällisempään tarkasteluun veron perusteen määrittäminen, sen rajat ja siihen liittyvä oikeuskäytäntö. Kappaleessa analysoidaan ensinnäkin sitä, millä edellytyksellä tietty kulu ylipäättään kuuluu veron perusteeseen. Toiseksi arvioidaan, onko kulu luonteeltaan välitön vai välillinen ja mikä tämän jaottelun käytännön merkitys on. Kolmanneksi arvioidaan niitä eri oikeuskäytännön- ja oikeuskirjallisuuden tuntevia menetelmiä, joilla välillisten kulujen kohdistuminen perustajaurakointiin voidaan määrittää ja millaisiin tilanteisiin nämä eri laskentatavan sopivat ja mitkä ovat niiden rajoitteet.

Viidennessä luvussa tarkastellaan, millaisia lainsäädännön tarjoamia mahdollisuuksia osakeyhtiön omistajayrittäjällä on vaikuttaa veron perusteeseen esimerkiksi maksamalla itselleen osinkoa palkan sijasta ja onko asialla käytännön merkitystä yrittäjälle ja kuinka suuri verosäästö tällaisella verosuunnittelulla on mahdollista saavuttaa. Tarkastelussa avataan myös verosuunnittelun yleisiä periaatteita ja käsitteistöä ja pyritään arvioimaan, miten tämä arvonlisäverotusta ja tuloverotusta tietyllä tavalla yhdistävä verosuunnittelu asettuu lähinnä tuloverotuksen näkökulmasta luotuun verosuunnittelun terminologiaan. Tarkasteltaessa osingon ja palkan suhteen säätämisen tarjoamia hyötyjä ja mahdollisuuksia tarkastelu rajataan koskemaan listaamattomia osakeyhtiöitä.

Tutkimuksessa tullaan käyttämään pääasiallisesti lainopillista metodologiaa: tavoitteena on selvittää voimassa olevan oikeuden sisältö. Lainoppi on tavanomaisin oikeustieteen metodeista. Sen tavoitteena on voimassa olevan oikeuden tulkinta ja systematisointi.<sup>12</sup> Lainopillisessa viitekehyksessä tehtyjä havaintoja täsmentääkseni laadin luvussa 5 tarkasteltavaa verosuunnittelua ja sen hyötyjä varten

---

<sup>12</sup> Aarnio, 1989, s. 48

numeerisia taulukoita, joiden avulla tietyn verosuunnittelutoimenpiteen hyötyjä voidaan arvioida eumääräisesti.

Voimassa olevan oikeuden sisällön selvittämiseksi pyysin Helsingin hallinto-oikeudelta nähtäväksi sellaisia päätöksiä, joissa se on soveltanut oman käytön veron perusteesta säätävää arvonlisäverolain 75§:ää.<sup>13</sup> Rajasin kyselypyynnön päätösten määrän rajoittamiseksi siten koskemaan aikaväliä 1.1.2015 ja 31.5.2020. Mainitut kriteerit täyttäviä päätöksiä löytyi 18, joista käsiteltäväksi otin ne, joissa olivat tutkielmalle hyödyllisimpiä ja jotka selkeimmin koskivat veron perusteen määrittämistä. Pois syvemmästä tarkastelusta rajasin muun muassa sellaiset päätökset, jotka koskivat lähinnä näytön arviointia.

---

<sup>13</sup> Arvonlisäveroa koskevat valitukset on keskitetty Helsingin hallinto-oikeuteen, joten asiakirjapyyntö kohdistettiin vain sinne.

## 2. Oma käyttö arvonlisäverotuksen erityispiirteenä

### 2.1 Arvonlisäverotuksen peruseriaatteen

Suomen verojärjestelmä koostuu kahdesta osasta eli välittömistä ja välillisistä veroista. Arvonlisävero on luonteeltaan välillinen vero. Tämä tarkoittaa sitä, että veron tilittäjä eli arvonlisäverovelvollinen ja sen lopullinen maksaja ovat eri oikeussubjekti: perustilanteessa myyjä myy tavaran tai palvelun ostajalle ja ostaja maksaa myyntihintaan sisältyvän arvonlisäveron myyntihinnan yhteydessä. Lopulta ostajan maksaman arvonlisäveron tilittää valtiolle myyjä. Annettu esimerkki kuvaa myös arvonlisäveron kulutusveroluonnetta: veron lopullisia maksajia vaihdannan eri vaiheiden määrästä riippumatta ovat tavaran tai palvelun loppukäyttäjät.<sup>14</sup> Laaja veropohja ja laaja vähennysoikeus johtavat toisaalta myös verotuksen neutraalisuuteen. Tämä tarkoittaa sitä, että lopulliseen kuluttajan maksamaan hintaan sisältyy saman verran veroa riippumatta siitä, monenko vaihdannan vaiheen kautta tavara tai palvelu on kulkenut ennen päättymistä kuluttajalle.<sup>15</sup> Neutraalisuus palvelee myös kilpailun neutraliteettia: kilpailevien tuotteiden sisältämä veron määrä tulee olla sama kilpailun vääristymisen välttämiseksi.<sup>16</sup> Kun verotus on neutraalia, se ei tällöin vaikuta suhteellisten hintojen rakenteeseen. Neutraali verotus ei vääristä yritysten ja kotitalouksien päätöksiä kulutuksen ja investointien osalta.<sup>17</sup> Neutraalisuus on paitsi lainsäädäntöä myös oikeuskäytäntöä ohjaava vahva tulkintaperiaate. EUT:n käytännössä neutraalisuusperiaate on saanut paljon painoarvoa, ja se tarjoaa vahvan argumentin useissa soveltamistilanteissa.<sup>18</sup> AVL 1§ mukaan verovelvollisuuden yleinen edellytys on liiketoiminnan muodossa harjoitettu tavaroiden ja palveluiden myynti.<sup>19</sup> AVL 20§ mukaan myynnin käsite kattaa myös tavaran ja palvelun ottamisen omaan käyttöön. Aiempaan liikevaihtoverolakiin verrattuna verollisten palvelujen myynnillä on erityisen laaja soveltamisala.<sup>20</sup>

Ennen nykyisenmuotoista arvonlisäverolakia Suomessa oli voimassa liikevaihtoverojärjestelmä. Kyseisen verojärjestelmän veropohjan suppeus aiheutti veron kertaantumista ja piilevän veron

---

<sup>14</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.32

<sup>15</sup> Tästä veron siirtymisestä eteenpäin kohti lopullista kuluttajaa voidaan käyttää termiä ”vyörytys”, kun jokaisessa tuotannon vaiheessa arvonlisästä koituva vero laskutetaan seuraavalta tuotantoketjun toimijalta. Lopulta vero vyöryy loppukäyttäjälle eli kuluttajalle. Ks. esim. Rother, 2003, s. 52

<sup>16</sup> Kilpailun tasapuolisuuden edistäminen on eräs merkittävä arvonlisäverotuksen EU-tasoiseen harmonisointikehitykseen vaikuttanut tavoitetekijä. Ks. Neuvoston direktiivi 2006/112/EY, johdanto-osa ja EUT-sopimuksen 101 artikla ja esim. C-309/06 *Marks & Spencer plc* 13.12.2007, kohta 64.

<sup>17</sup> Rother, 2003, s. 51

<sup>18</sup> Pikkujämsä, 2001, s.145

<sup>19</sup> Hallituksen esityksen mukaan liiketoiminnan muodossa tapahtuvana toimintana pidetään ansiotarkoituksessa tapahtuvaa, jatkuvaa, ulospäin suuntautuvaa ja itsenäistä toimintaa, johon sisältyy tavanomainen yrittäjäriski. HE 88/1993 vp s. 17

<sup>20</sup> Sainio, 2011, s. 341

syntymistä. Pyrkimys nimenomaan verotuksen neutraalisuuteen oli merkittäviä arvonlisäverojärjestelmään siirtymiseen vaikuttaneita tekijöitä.<sup>21</sup>

Kuitenkaan arvonlisäverojärjestelmän neutraalisuus ei ole täydellinen. Osa toimialoista, kuten vakuutus- ja rahoitustoiminta on jätetty veropohjan ulkopuolelle. Myöskään vähennysoikeus ei ole täydellinen vaan siihen on tiettyjä rajoituksia. Alennetut verokannat puolestaan asettavat tietyt tavarat ja palvelut edullisempaan asemaan tietyn yhteiskunnallisen tai esimerkiksi kulttuurisen intressin perusteella.<sup>22</sup> Lainsäätäjän tietoinen valinta jättää veropohja tietyiltä osin epätäydelliseksi on omiaan tiettyissä tilanteissa lisäämään erityissääntelyn tarvetta. Tästä esimerkki on kiinteistöhallintopalvelujen arvonlisäverotukseen liittyvät lukuisat erityispiirteet. Vuonna 2018 arvonlisäveroa kerättiin 21,4 miljardia euroa, mikä vastaa 21,5%:ia koko suomen verokertymästä. Arvonlisäveron verokertymä oli siten henkilöiden tuloverokertymän jälkeen toiseksi suurin kaikista verolajeista.<sup>23</sup>

## 2.2 Oman käytön verotuksen peruseriaatteen

Perustilanteessa arvonlisäverollista toimintaa on tavaroiden ja palveluiden myynti. Verotuksen piiriin kuuluu tämän ohella myös niin kutsuttu tavaroiden ja palveluiden oma käyttö,<sup>24</sup> joka täydentää veropohjaa kattamaan myös ne tilanteet, joissa varsinaista myyntiä ei tapahdu vaan tavara tai palvelu otetaan omaan käyttöön. Samoin oman käytön säännöksillä katetaan esimerkiksi ne tilanteet, jossa yritys luovuttaa vastikkeetta tavarain tai palvelun yrityksen ulkopuolelle.<sup>25</sup> Oman käytön verotus osaltaan toteuttaa arvonlisäverodirektiivin edellyttämää verotuksen tasapuolisuutta ja neutraalisuutta.<sup>26</sup> Yleisillä palveluiden oman käytön säännöksillä viitataan arvonlisäverodirektiivin 26 artiklan perusteella implementoituun arvonlisäverosääntelyyn, jotka arvonlisäverolaissa on muotoiltu 22§ pykälään:

Palvelun ottamisella omaan käyttöön tarkoitetaan sitä, että elinkeinonharjoittaja:

- 1) suorittaa, luovuttaa tai muulla tavalla ottaa palvelun vastikkeetta omaan tai henkilöstönsä yksityiseen kulutukseen taikka muutoin muuhun kuin liiketoiminnan tarkoitukseen;
- 2) suorittaa tai muulla tavalla ottaa palvelun 114 § :ssä tarkoitettuun vähennysrajoitusten alaiseen käyttöön;

---

<sup>21</sup> HE 88/1993 vp s. 14

<sup>22</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 27

<sup>23</sup> <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Verotuotot/#816b795b>, haettu 12.1.2019

<sup>24</sup> Ennen vuoden 1993 arvonlisäverolakiuudistusta veropohjan ollessa merkittävästi suppeampi tavaroiden oma käyttö oli verollista mutta palveluiden oma käyttö verosta vapaata. Ks. he 1993 vp s.52

<sup>25</sup> Arvonlisäverolaki 21-22§

<sup>26</sup> Aittoniemi, 2015, s. 79



3) ottaa ostetun palvelun muutoin muuhun kuin 10 luvussa tarkoitettuun vähennykseen oikeuttavaan käyttöön. (21.12.2007/1312)

Mitä 1 momentissa säädetään palvelun omasta käytöstä, sovelletaan vain, jos:

1) ostetusta palvelusta on voitu tehdä vähennys;

2) itse suoritettu palvelu on suoritettu verollisen liiketoiminnan yhteydessä ja elinkeinon harjoittaja myy vastaavia palveluja ulkopuolisille. (29.12.1994/1486)

Kun verovelvollisuus päättyy, suoritetaan verovelvollisen haltuun jääneistä palveluista veroa niin kuin palvelun ottamisesta omaan käyttöön säädetään.

Itse suoritettujen palvelujen osalta edellytys oman käytön verotuksen aktualisoitumiselle on, että vastaava palvelu ulkopuoliselta ostettuna ei olisi vähennyskelpoinen.<sup>27</sup> Lisäksi AVL 22.2§:ssa edellytetään, että itse suoritettu palvelu on suoritettu verollisen liiketoiminnan yhteydessä ja elinkeinonharjoittaja myy vastaavia palveluita ulkopuoliselle. Hallituksen esityksessä tätä lähtökohtaa perustellaan ”hallinnollisilla syillä”.<sup>28</sup> Kaikkien niiden tilanteiden määrittäminen, joissa ylipäätään on kyse palvelujen omasta käytöstä, olisikin luultavasti hallinnollisesti mahdotonta. Kun tiettyjä palveluja ulkopuolelle tarjoava yritys ottaa vastaavan palvelun omaan käyttöönsä, on veron peruste myös määritettävissä samalla tavalla kuin tarjottaessa niitä ulkopuoliselle.

Toinen tilanne, johon oman käytön arvonlisäverosäätelyä tarvitaan, on alun perin vähennykseen oikeuttavien tavaroiden tai palveluiden käyttäminen vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön.<sup>29</sup> Verovelvollinen voi käyttää yrityksen investointitavaroita liiketoimintaan ja yksityisiin tarkoituksiin. Tällöin investointitavaroiden hankintahintaan tai valmistuskustannuksiin sisältyvä arvonlisävero on ollut täysin ja välittömästi vähennettävissä. Kun yrityksen liikeomaisuuteen kuuluvan tavaran hankintahintaan sisältyvä arvonlisävero on oikeuttanut täyteen tai osittaiseen vähennykseen, sen käyttö verovelvollisen omiin tai hänen henkilöstönsä yksityisiin tarkoituksiin tai yritykselle kuulumattomiin tarkoituksiin rinnastetaan näin ollen vastikkeelliseen palvelun suoritukseen.<sup>30</sup> Tämä toteuttaa veroneutraalisuuden periaatetta siten, että ulkopuoliselta taholta ostetut ja itse suoritettut palvelut ovat verotuksellisesti samassa asemassa.<sup>31</sup>

<sup>27</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 474

<sup>28</sup> He 88/1993 vp s. 52-53

<sup>29</sup> AVL 22.2§, 2) -kohdan sanamuodon mukaan riittävää on, että vähennys on ylipäätään voitu tehdä. Siten virheellisesti tekemättä jätetty vähennys ei estä oman käytön verotuksen aktualisoitumista. Ks. esimerkiksi EUT:n tuomio C-415/98, tuomion kohta 44.

<sup>30</sup> Arvonlisäverodirektiivi, artikla 26, ks. Myös Aittoniemi, 2015, s. 76

<sup>31</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 472-473

On huomattava, että nämä yleiset oman käytön arvonlisäverosäännökset poikkeavat tietyissä määrin rakentamispalveluiden erityissäännöksistä. Edellä mainittu arvonlisäverolain pykälä koskee siis oman käytön tyyppitilannetta, jossa palvelu tosiasiallisesti päättyy elinkeinonharjoittajan tai sen henkilöstön omaan käyttöön, olipa kyse itse suoritetusta tai ulkopuoliselta ostetusta palvelusta. Rakentamispalvelujen ja muiden kiinteistöhallintapalvelujen oman käytön verotus sen sijaan määräytyy tästä yleissäännöksestä poikkeavien säännösten mukaan.

## 2.3 Rakentamispalvelujen oma käyttö

Arvonlisäverolaissa erotellaan rakennusliikkeen ulkopuolelle suuntautuvat rakentamispalvelut eli urakkatuotanto ja omaan lukuun rakentaminen. Omaan lukuun rakentamisella tarkoitetaan AVL 31.1§ mukaisia tilanteita.<sup>32</sup>

Rakentamispalvelujen arvonlisäverotusta koskevat säännökset on koottu AVL 22§, 29§ ja 31-33§:iin. Veron perusteen määräytymisen kanalta ei ole merkitystä, mitä näistä sovelletaan. AVL:n palvelujen oman käytön säännöksiä yhdenmukaistettiin kuudennen arvonlisäverodirektiivin 77/388/ETY kanssa 1.1.1995 alkaen Suomen liittyessä Euroopan unioniin ja 1.1.2008 AVL 22§ koskevan lakimuutoksen yhteydessä. Ennen lakimuutosta (1486/1994) AVL 22§:n mukainen palvelujen oman käytön verotuksen ala oli laajempi, kuin mitä direktiivin mukaan oli mahdollista. AVL 22§ käsitti ennen lakimuutosta tietyin edellytyksin myös verovelvollisen verotonta elinkeinotoimintaa varten suorittamat palvelut.<sup>33</sup> Direktiivin 6. artiklan 2 b) – kohdan mukaa mukaan palvelujen suoritus on muun muassa ”verovelvollisen vastikkeettomasti omaan tai henkilöstönsä yksityiseen käyttöön tai yleensä yritykselle kuulumattomiin tarkoituksiin suorittama palvelu.” – direktiivin sanamuodon mukainen soveltamisala oli siten suppeampi kuin kansallinen säännös.

EUT:n totesi asiassa C-155/0, että ”kansallinen sääntely ei ole kuudennen arvonlisäverodirektiivin 17 artiklan 6 kohdan toisessa alakohdassa sallittu poikkeus, jos sillä laajennetaan kuudennen arvonlisäverodirektiivin voimaantulon jälkeen olemassa olevien rajoitussäännösten soveltamisalaa ja etäännyttään siten kuudennen arvonlisäverodirektiivin tavoitteesta.”<sup>34</sup> 1.1.2008 seuranneen arvonlisäverolain muutoksen jälkeen oman käytön yleissäännöksen AVL 22 § :n mukaan oman käytön verotus kohdistuu vain sellaisiin itse suoritettuihin palveluihin, jotka otetaan omaan tai henkilökunnan yksityiskäyttöön, luovutetaan vastikkeetta tai otetaan lain 114 §:ssä tarkoitettuun

---

<sup>32</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 659-660

<sup>33</sup> Aittoniemi, 2015, s. 118

<sup>34</sup> C-155/0, kohta 66

vähennysrajoitusten alaiseen käyttöön.<sup>35</sup> Tutkielmassa käsiteltävän perustajaurakoinnin kansallisen erityissääntelyn EU-oikeuden mukaisuus (AVL 31.1§ 2)-kohta) sen sijaan nousi korkeimman hallinto-oikeuden käsiteltäväksi vasta vuonna 2017 vuosikirjapäätöksessä 2017:144.<sup>36</sup> Mielenkiintoista on, että tämän tapauksen sisältämä argumentaatio ja oikeudellinen sisältö oli luonteeltaan sellaista, joka olisi mielestäni tullut käsitellä ennemminkin lainsäädäntöprosessin kuin lainkäytön yhteydessä.

Rakentamispalvelujen oman käytön<sup>37</sup> verotusta koskevat säännökset ovat siis AVL 31§:ssä:

Rakentamispalvelu katsotaan otetuksi omaan käyttöön myös silloin, kun:

- 1) elinkeinonharjoittaja rakentaa tai rakennuttaa hallinnassaan olevalle maa-alueelle rakennuksen tai pysyvän rakennelman myyntiä varten;
- 2) elinkeinonharjoittaja myy uudisrakentamiseen liittyvän rakentamispalvelun sellaiselle asunto- tai kiinteistöasakeyhtiölle, jossa sillä on määräysvalta urakkasopimusta tehtäessä.

Vaikka 1 momentissa tarkoitettu elinkeinonharjoittaja ei myisi rakentamispalveluja ulkopuolisille, hänen on suoritettava veroa rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön siten kuin 22 §:ssä säädetään.

Rakentamispalveluja ovat:

- 1) kiinteistöön kohdistuva rakennus- ja korjaustyö sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen;
- 2) edellä 1 kohdassa tarkoitettuun työhön liittyvä suunnittelu, valvonta ja muu niihin verrattava palvelu.

Rakentamispalvelusta on suoritettava siten oman käytön veroa, vaikkei vastaavia palveluja myytäisi ulkopuolisille ja vaikka rakennuspalvelu tulisi elinkeinotoiminnassa vähennyskeltottomaan käyttöön. Arvonlisäverolakiuudistuksen yhteydessä valittua rakentamispalveluiden erityisen laajaa veropohjaa perusteltiin muun muassa neutraalisuussyillä ja rakentamispalvelujen suhteellisen korkealla yhteiskunnallisella ja taloudellisella vaikutuksella.<sup>38</sup>

Verotuksen toteuttamiseen oman käytön verotuksena puolestaan vaikuttivat ennen kaikkea käytännölliset syyt.<sup>39</sup> AVL31§ 1. momentin 1) – kohdan tilanteessa vaihtoehtoinen tapa olisi toteuttaa myynti erikseen verottomana tontin myyntinä ja verollisena laskutettuun summaan perustuvana rakentamispalvelun myyntinä. Tontin ja rakentamispalvelujen hinnan erottaminen toisistaan on katsottu

---

<sup>35</sup> IBID

<sup>36</sup> Kallio, Lindholm, Ojala, Sääskilahti, Takalo, 2019, luku 4.2. Kyseisen päätöksen sisältöä ja tulkintaa käsitellään tutkielman luvussa 4.6.

<sup>37</sup> Käytännössä AVL 31§ 1.momentin tilanteissa ei ole kyse omasta käytöstä vaan ennemminkin omaan lukuun rakentamisesta: rakentamispalvelun lopullinen käyttäjähän ei ole rakennusliike itse. Ks. Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 660. ”Oma käyttö- termin käyttö on arvonlisäverotuksen terminologian mukainen.”

<sup>38</sup> Ks. esim HE 88/1993 vp s. 59

<sup>39</sup> Esimerkiksi Eurooppaoikeus ei erikseen pakottavasti sääntele rakentamispalvelujen myynnin ja oman käytön rajanvedosta, vaan asiassa on kansallista liikkumavaraa.

olevan vaikeaa ja tulkintaongelmia aiheuttavaa. 2)- kohdan perustajarakentamista koskevassa tilanteessa merkitystä on annettu sille seikalle, että koska rakennusliike omistaa perustettavan asunto-osakeyhtiön, on mahdollista, että urakkasumma eroaa siitä, mitä se olisi riippumattomien osapuolten välillä.<sup>40</sup>

Liikevaihtoveropohjan laajentamistyöryhmän mietinnössä erityissääntelyn tavoitteet avataan perusteellisimmin. Mietinnössään työryhmä muun muassa toteaa, että sopimuksen teko muistuttaa itsekontrahointia, ja että tämä sopimuksetilanne on siksi epäaito, että osapuolet eivät ole toisistaan riippumattomia. Mietinnön mukaan ”Sopimusosapuolten edut ovat kuitenkin siten vastakkaisia, että yhtiöstä tulee myöhemmin asunto-osakkeenomistajien hallitsema yhtiö. Myöhemmillä osakkailla ei kuitenkaan ole mahdollista vaikuttaa itse urakkasopimuksen sisältöön.”

Varsinaisen urakkasopimuksen ohella perustajarakentaja tekee myös huoneiston hallintaan oikeuttavan kauppasopimuksen osakkeiden ostajien kanssa. Perustajarakentajalla on kaiken kaikkiaan kolme mahdollista tulonlähdettä: urakkahinta, osakkeiden myyntihinta ja maapohjan myyntihinta, joiden välillä perustajarakentajan on käytännössä vapaasti mahdollisuus valita. Työryhmän mukaan ”Maapohjan ja osakkeiden arvon erottamiseen liittyvät laskenta- ja valvontavaikkeudet olisivat perustajaurakoinnissa niin merkittävät, että perustajaurakoinnin verotus tulisi tavoiteltavassa arvonlisäverojärjestelmässä toteuttaa omaan lukuun verottamista koskevien sääntöjen mukaisesti. Tällöin verotusta ei toimitettaisi urakkasopimukseen merkityn urakkahinnan vaan rakennuskustannusten perusteella. Rakennusyrityksen myyntikate samoin kuin maa-alueen ja osakkeiden myyntihinnat jäisivät arvonlisäverottomiksi.”<sup>41</sup>

Valvontavaikkeuksien ohella suurin riski todennäköisesti olisi se, että mikäli perustajaurakoijaa verotettaisiin perussäännösten mukaan, olisi arvonlisäveron maksamisen aiheuttava rakentamispalvelun myyntiä koskeva urakkahinta mahdollista määrittää ei-markkinaehtoiseksi ja sisällyttää urakkaa vastaavia kustannuksia esimerkiksi verovapaasti luovutettaviin maapohjan ja osakehuoneistojen myyntihintoihin arvonlisäveron välttämiseksi. Toisaalta tällaisia tilanteita varten on arvonlisäverolaissa käyvän arvon myyntihinnan sijaan käyttämistä koskevat säännökset AVL 73c sekä 73e §. Myös veron kiertämistä koskeva OVML 10§ saattaisi tulla kysymykseen. Oletettavaa kuitenkin on, että käypien arvojen valvonta olisi käytännössä varsin haastavaa ja resursseja kuluttavaa.

Näiden seikkojen valossa oman käytön verotus on nähty tarkoituksenmukaisimmaksi ratkaisuksi: verotettavaksi tulevat ainakin rakentamiskustannukset. Pikkujämssä toteaa, että vaikutus

---

<sup>40</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 660

<sup>41</sup> Liikevaihtoveropohjan laajentamistyöryhmän mietintö 1992:6, s. 105

veronkiertosäännöksen soveltamiseen vähenee myös. Käytännössä säännös on varsin verovelvollisystävällinen, kun katteen osuus jää verottamatta. Tällä osaltaan voi olla se vaikutus, että perustajaurakointia suositetaan rakentamisen oikeudellisena muotona.<sup>42</sup> Tulee kuitenkin huomata, että tämä ”veroetu” aktivoituu vasta sellaisessa tilanteessa, kun saadut myyntihinnat ovat kustannuksia korkeammat, ts. toiminta on voitollista. Mikäli kustannukset ovat tuottoja suuremmat, oman käytön verosääntely voisi muodostua verovelvolliselle epäedullisemmaksi kuin perussäännösten mukaan verotettava rakentamispalvelujen myynti. Tappiollisen toiminnan arvonnäkökulman kannalta merkittävä oli KHO:n vuosikirjapäätös 2017:144, jota käsitellään jäljempänä.

## 2.4 Perustajarakentaminen

### 2.4.1 Perustajarakentaminen arvonnäkökulmasta

AVL 31 §:n 1.momentin 2) - kohdassa on kyse perustajarakentamisesta.<sup>43</sup> Halilan ja Hemmon mukaan yksityisoikeudellisesta näkökulmasta perustajarakentamisessa on kyse urakkasopimuksesta rakennusliikkeen ja sen perustaman asunto-osakeyhtiön kanssa.<sup>44</sup> Käytännössä tällöin sama taho voi toimia rakennuttajana, urakoitsijana ja asuntojen myyjänä.<sup>45</sup>

Hallituksen esityksen määritelmän mukaan perustajarakentamisesta on kyse, kun rakennusyritys perustaa asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön, merkitsee sen osakkeet ja tekee sen kanssa urakkasopimuksen. Rakennusyritys rakentaa yhtiölle rakennuksen ja myy rakennuksen huoneistojen hallintaan oikeuttavat osakkeet. Rakennusurakan lisäksi rakennusyritys voi myydä maapohjan tai ostaa sen perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistöyhtiö on urakkasopimusta tehtäessä eräänlainen rakentamista varten perustettu apuorganisaatio. Rakennusyritys hallitsee kiinteistöyhtiötä rakennuksen luovutukseen saakka, jolloin yhtiön hallinto siirtyy osakkeiden ostajille. Kuten mainittu, perustajarakentajalle voi muodostua tuloa kolmesta lähteestä: urakkahinnasta sekä osakkeiden ja maapohjan myyntihinnasta.<sup>46</sup> Rakennusliikkeen saama kate voidaan sisällyttää joko myydyn rakentamispalvelun myyntihintaan tai vasta osakkeiden myyntihintaan.<sup>47</sup> Arvonnäkökulman määrään tällä ei ole vaikutusta, sillä veron peruste on rakentamisesta aiheutuneet kustannukset eikä katteeseen siten sisälly veroa.

---

<sup>42</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 444

<sup>43</sup> Tutkielmassa käytetään perustajarakentamisen ohella termiä perustajaurakointi. Termien merkityssisältö on sama.

<sup>44</sup> Kyse on sopimusoikeudellisesti itsekontrahoinnista.

<sup>45</sup> Halila, Hemmo, 2008, s. 57-58.

<sup>46</sup> He 88/1993 vp s. 60

<sup>47</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.661. Heiskalan mukaan kuitenkin tavanomaisempi tapa on sisällyttää kate urakkahintaan (sisäinen hinnoittelu). Tällöin rakennushinta ja tontin hinta vastaavat osakkeiden velatonta myyntihintaa. Heiskala, 2016, s. 23

Jotta kyse olisi arvonlisäverolain näkökulmasta perustajaurakoinnista, tulee seuraavan neljän edellytyksen täyttyä:

- rakentamispalvelun myyjä on elinkeinonharjoittaja
- kyse on uudisrakentamisesta
- rakentamispalvelun ostaja on asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö
- elinkeinonharjoittajalla on määräysvalta asunto- tai kiinteistöosakeyhtiössä urakkasopimusta tehtäessä.

Vaativuudesta selvimpiä ovat nähdäkseni vaatimukset siitä, että myyjä on elinkeinonharjoittaja ja ostaja on asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö. Kun elinkeinonharjoittajan käsite on siinä määrin laaja, että se kattaa sekä arvonlisäverollisen että -verottoman toiminnan ja edellyttää käytännössä ainoastaan liiketoiminnan harjoittamista, soveltamisongelmia elinkeinonharjoittaja- vaatimuksen suhteen tuskin syntyy.<sup>48</sup> Ostajan oikeudellisen muodon edellytys asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöstä on myöskin varsin selkeä. Keskusverolautakunta on ratkaisussaan 2019/56 todennut, että sillä ei ole lainkohdan soveltamisen kannalta merkitystä, onko rakennusyhtiön perustama kiinteistöosakeyhtiö, jossa rakennusyhtiöllä on määräysvalta ja jolle rakennusyhtiö myy rakentamispalvelun, tavallinen kiinteistöosakeyhtiö vai keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.<sup>49</sup> Ratkaisu on perusteltu keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön samankaltaisuudesta johtuen. Esimerkiksi Nyrhinen, Hyttinen ja Lamppu samastavat käsitteet keskenään.<sup>50</sup> Vuoden 1992 aikana tai sen jälkeen rekisteriin merkittyihin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin myös oletusarvoisesti sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.<sup>51</sup>

#### 2.4.2 Uudisrakentaminen

Toiminnan tulkitseminen AVL 31 §:n 1. momentin 2) – kohdan mukaiseksi perustajarakentamiseksi edellyttää lainkohdan mukaan, että kyse on *uudisrakentamisesta*. Pikkujämässä huomauttaa, että termiä ”uudisrakentaminen” ei määritellä hallituksen esityksessä, vaikka se lakitekstissä esiintyykin.<sup>52</sup> Hallituksen esityksen mukaan ”Perustajarakentamisella tarkoitettaisiin rakentamispalvelun myyntiä sellaiselle asunto- tai kiinteistöosakeyhtiölle, jossa rakennusyrityksellä on määräysvalta

---

<sup>48</sup> Verohallinnon ohjeen VH/2151/00.01.00/2018 1.4 – kohdan mukaan elinkeinonharjoittajan käsite vastaa arvonlisäverodirektiivin mukaista verovelvollisen käsitettä. Direktiivin mukaan verovelvollinen on jokainen, joka missä tahansa harjoittaa liiketoimintaa, riippumatta tämän toiminnan tarkoituksesta tai tuloksesta.

<sup>49</sup> KVL 2019/56

<sup>50</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 624: ” Esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöosakeyhtiöitä...”

<sup>51</sup> Sillanpää, Vahtera, 2011, s. 21-22

<sup>52</sup> Pikkujämässä, 2001, s. 445

urakkasopimusta tehtäessä”.<sup>53</sup> Kun uudisrakentaminen- vaatimus on ratkaiseva verokäsittelyn osalta, olisi ollut johdonmukaista ottaa se myös edellä avattuun perustajarakentamisen määritelmään.

Verohallinnon ohjeessa rakentamispalvelujen oman käytön arvonlisäverotuksesta uudisrakentaminen määritellään seuraavasti:

Uusirakentamisella tarkoitetaan uuden rakentamista eli sellaisen kohteen rakentamista, jota ei ole ollut olemassa ennen rakentamistyön aloittamista. Kun kiinteistöä laajennetaan siten, että olemassa olevaan rakennukseen rakennetaan lisäkerros tai rakennetaan omille perustuksilleen lisäsiipi, kyse on uudisrakentamisesta. Näissä tilanteissa rakennuksen kokonaispinta-ala kasvaa. Uudisrakentamista on ollut 1.1.2017 alkaen myös kiinteistön osana pidettävän koneen, laitteen tai osan asentaminen silloin, kun nämä asennetaan uudisrakennukseen.<sup>54</sup>

Uudisrakentamisen erottaa nk. perusparantamisesta se, että uudisrakentamisessa rakennetaan kokonaisuudessaan uutta, kun taas perusparantamisesta on kysymys esimerkiksi käyttötarkoituksen muutoksissa sekä niissä laajennus- ja muutostöissä, joita ei lueta uudisrakentamisen piiriin.<sup>55</sup> Siten esimerkiksi tilanteessa, jossa perustajarakentaja ostaa vaikkapa vanhan teollisuuskiinteistön osakkeet perustettavan yhtiön lukuun ja sopii urakkasopimuksessa teollisuusrakennuksen saneerauksesta asuinhuoneistoiksi, on oletettavaa, että uudisrakentaminen – edellytys ei täyttyisi ja toiminta katsottaisiin muutostöiksi ja perusparantamiseksi. Pikkujämsä tuo osuvasti ilmi sen, että mikäli tällaisessa tilanteessa urakkaa ei hinnoitella markkinaehtoisesti, eikä käypää arvoa katsota AVL 73c§:n mukaisesti huomattavasti käypää arvoa alemmaksi, välttyy perustajarakentaja arvonlisäveron maksamiselta käyvän arvon ja käytetyn hinnan erotuksen osalta, vaikka menettely ei juurikaan eroa tavanomaisesta perustajarakentamisesta.<sup>56</sup> Eli toisin sanoen, kun sovellettavaksi tällöin tulee rakentamispalvelujen myynnin perussäännös, on veron peruste urakkahinta. Jos urakkahinta sovitaan esimerkiksi 100 000 euroa käypää arvoa alemmaksi, on arvonlisäverosäästö tällöin 24 000 euroa.<sup>57</sup>

Vaatimusta toiminnan uudisrakentamislunteeesta voidaankin kritisoida siitä, että se voi johtaa kahden lähes samantyyppisen toiminnan katsomiseksi arvonlisäverotuksen kannalta täysin eri tavoin kohdeltavaksi siten, että toinen sääntelykehikko johtaa merkittäviin verohyötyihin toisen kustannuksella. Varsinaisena verosuunnittelukeinona eroavaisuutta tuskin voidaan hyödyntää ainakaan

---

<sup>53</sup> He 88/1993 vp s. 60

<sup>54</sup> Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018 1.4 - kohta

<sup>55</sup> Käytännössä tulkinnanvaraisuutta uudisrakentamisen ja perusparannuksen välillä voi esiintyä. Perusparantamisen määritelmästä ks. IBID

<sup>56</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 446

<sup>57</sup> Erotus on aina mahdollista laskuttaan arvonlisäverottoman osakehuoneistojen myynnin yhteydessä.

suunnitelmallisesti, sillä oletettavaa on, että on melko sattumanvaraista, milloin esimerkiksi vanhaan rakennukseen saneerauksen keinoin on mahdollista toteuttaa käyttötarkoituksen muutos asuinhuoneistoiksi.

#### 2.4.3 Määräysvalta

Jotta sovellettavaksi tulee perustajaurakointia koskeva 31§:n mukainen säännös eikä yleinen rakentamispalvelujen ulkopuolisille myymistä koskeva säännös 29§, edellytetään perustajaurakointiliikkeitä määräysvaltaa perustettavassa asunto-osake- tai kiinteistöyhtiössä. Määräysvallan olemassaoloa tarkastellaan urakkasopimuksen tekohetkellä vallitsevien olosuhteiden perusteella.

Määräysvalta urakkasopimusta tehdessä- kriteeriä on arvioinut Helsingin hallinto-oikeus ratkaisusaan 16/1515/1 / KHO 10.4.2018 nro. 1694/1: ei valituslupaa

A on 20.8.2010 ostanut perustettavan As Oy C:n lukuun tontin. A on 10.11.2010 ostanut B Oy:n. B Oy:n ja As Oy C:n välille on tehty 28.3.2011 urakkasopimus kolmen talon rakentamisesta. B Oy ja As Oy C ovat tuolloin olleet kokonaan A:n omistuksessa ja hän on johtanut molempia yhtiöitä.

Rakentamispalvelun myynyt B Oy ei ole omistanut As Oy C:tä. Se seikka, että sama henkilö eli A on omistanut molemmat yhtiöt ja toiminut molempien yhtiöiden johdossa urakkasopimusta tehtäessä, ei muodosta B Oy:lle määräysvaltaa As Oy C:hen. Tässä arvioinnissa ei ole merkitystä sillä, että A on ostanut B Oy:n vasta sen jälkeen, kun hän oli ostanut tontin perustettavan yhtiön lukuun ja, että A on tämän tontin oston vuoksi itse tullut As Oy C:n perustajaksi ja osakkeenomistajaksi. Yhtiön valituksessaan esittämä seikka, että As Oy C:n osakkeet on ollut tarkoitus siirtää B Oy:n omistukseen, ei merkitse määräysvaltaa koskevan edellytyksen täyttymistä. Kun B Oy:llä ei tässä tilanteessa ole ollut määräysvaltaa As Oy C:ssä, asiassa ei voida soveltaa arvonlisäverolain 31 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaista rakentamispalvelun oman käytön verotusta.<sup>58</sup>

Hallinto-oikeus katsoi siten kyseen olleen arvonlisäverollisesta rakentamispalvelun myynnistä. Ratkaisu täsmentää AVL:n säännöksen oikeushenkilöolottuvuutta: määräysvallan yhtiössä tulee olla nimenomaan rakennustyön suorittajalla eikä omistusketjussa aiempaan olevalla taholla.

---

<sup>58</sup> Helsingin hallinto-oikeus, 30.12.2016 16/1515/1



Hallituksen esityksen mukaan määräysvalta edellyttää yleensä osake-enemmistöä kohdeyhtiössä.<sup>59</sup> Nyrhinen, Hyttinen ja Lamppu toteavat määräysvallan oletusarvoisesti tarkoittavan lisäksi kirjanpitolain 1:5:n mukaista määräysvaltaa.<sup>60</sup> Kirjanpitolain mukainen määräysvallan käsite on siinä mielessä laajempi kuin hallituksen esityksen mukainen, että määräysvallan syntymisen kannalta merkitystä ei ole sillä, millaiseen asemaan tai sopimusjärjestelyyn äänenemmistö perustuu. Riittävää on lisäksi 1.mom 3) - kohdan mukaan määräysvalta on kyseessä myös silloin, kun sitä tosiasiallisesti käytetään.

Mikäli määräysvallalla AVL:n säännöksen yhteydessä tarkoitettaisiin täysin samaa kuin kirjanpitolain mukaisella laajemmalla määräysvallan käsitteellä, olisi edellä mainittu hallinto-oikeuden ratkaisu todennäköisesti tullut ratkaistuksi eri tavalla. Koska A omisti sekä B Oy:n että As Oy C:n, käytti A tosiasiallisesti täyttä määräysvaltaa molemmissa yhtiöissä. Vaikka B Oy olisi omistanut As Oy C:n, olisi tosiasiallinen määräysvalta silti ollut lopulta A:lla. Vaikka hallinto-oikeus ei ratkaisullaan ottanut kantaa määräysvallan käsitteeseen itsessään, voidaan ko. ratkaisun todeta rajanneen määräysvallan käsitteen sisältöä hieman tiukemmaksi kuin mitä se olisi analogisesti kirjanpitolaista tulkittavissa.

Tiukkaa määräysvallan käsitteen tulkintaa noudattelee myös keskusverolautakunnan lainvoimainen ratkaisu KVL 14.5.2014 nro 23:

Rakennushankkeen toteuttamiseksi ja rahoittamiseksi A Oy perusti kommandiittiyhtiön, jossa A Oy:n perustama osakeyhtiö oli vastuunalainen yhtiömies ja A Oy sen äänetön yhtiömies. Kun A Oy teki kommandiittiyhtiön kanssa urakkasopimuksen rakentamistyöstä, myyntiin ei sovellettu arvonlisäverolain 31 §:n 1 momentin säännöksiä rakentamispalvelun omaan käyttöön ottamisesta, vaan kyseessä oli arvonlisäverolain 29 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettu verollinen rakentamispalvelun myynti<sup>61</sup>

Kommandiittiyhtiön osuuksien omistamista ei siten voitu rinnastaa AVL:n säännöksen edellyttämään määräysvaltaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiössä.<sup>62</sup> Ratkaisu vahvistaa näin ollen säännöksen koskevan yksinomaan ko. yhtiömuotoja.

Ratkaisussa KHO 29.4.1998 T 727 puolestaan linjattiin määräysvallaksi riittävän, että määräysvalta on rakennettavassa rakennuksessa, vaikkei osake-enemmistöön perustuvaa määräysvaltaa olisikaan koko kiinteistöyhtiössä:

---

<sup>59</sup> HE 88/1993 vp s. 60

<sup>60</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.661

<sup>61</sup> KVL 14.5.2014 nro 23

<sup>62</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.663

Asunto-osakeyhtiö omisti tontin, jolla sijaitsi vuonna 1963 rakennettu talo 1. Koska tontilla oli rakennusoikeutta jäljellä, asunto-osakeyhtiö teki rakennusyhtiön kanssa urakkasopimuksen talon 2 rakentamisesta tontille. Urakkasopimuksen mukaan rakennusyhtiö oli velvollinen suorittamaan ostamiensa talossa 2 olevien huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta rakennusrahasto-osuuden asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä oli talojen 1 ja 2 huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden oikeuksia ja vastuita eriytetty viiden vuoden ajaksi. Kun otettiin huomioon urakkasopimuksen määräykset sekä molempien talojen yhtiöjärjestyksen erityiset määräykset ja se, että rakennusyhtiö omisti talon 2 huoneistojen hallintaan oikeuttavista osakkeista enemmistön ja sillä oli siten määräysvalta talon 2 osalta, yhtiö oli tosiasiaassa perustajarakentajaan verrattavassa asemassa urakkasopimusta tehtäessä. Rakennusyhtiö voi suorittaa rakennusurakasta arvonnäköveron rakentamispalvelujen omaan käyttöön ottamista koskevien säännösten mukaan.<sup>63</sup>

Ratkaisu osaltaan laajentaa määräysvallan tulkintaa tosiasiallisten olosuhteiden suuntaan: siten rakennusliike oli päätöksen olosuhteissa perustajarakentajaan verrattavassa asemassa urakkasopimusta tehtäessä.<sup>64</sup>

Määräysvallasta välillisen eli yhden tai useamman tytäryhtiön kautta tapahtuvan omistuksen tilanteissa ei ole oikeuskäytäntöä. Verohallinnon ohjeessa rakentamispalvelujen oman käytön arvonnäköverotuksesta välillisesti tapahtuva omistus hyväksytään määräysvallan perustavana tekijänä, kunhan rakennusliikkeen ja sen tytäryhtiöiden kautta tapahtuva omistus kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiössä on yli 50%.<sup>65</sup> Elinkeinoverotuksessa välillinen omistus on tietyissä tilanteissa rinnastettu välittömään omistukseen myös tilanteissa, jossa lain sanamuoto on ollut jossain määrin tiukempi.<sup>66</sup> Käytännössä on selvää, että tytäryhtiöstä yli puolet omistavalla emoyhtiöllä on määräysvalta tytäryhtiössä. Tämä tarkoittaa sitä, että emoyhtiö käyttää määräysvaltaansa tytäryhtiön kautta myös rakennusurakan ehdoista sovittaessa. Mikäli arvonnäköverotuksessa tätä välitöntä määräysvaltaa ei tunnistettaisi määräysvallan käyttämiseksi, voisi seurauksena olla se, että kun kyseeseen tällöin tulisi rakentamispalvelujen myyntiä ulkopuolisille koskeva sääntely, eivät urakkahinnat välttämättä olisi

---

<sup>63</sup> KHO 29.4.1998 Taltio 727

<sup>64</sup> Ks. Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 3.3.3

<sup>65</sup> IBID.

<sup>66</sup> Ks. Esimerkiksi KHO 2007 T 2903, jossa KHO tulkitsi EVL 52 a §:n 2. momentin sulautumista koskevaa säännöstä niin, että myös välillinen omistus on mahdollinen, eikä se estä sulautumissäännöksen soveltumista. EVL:n säännöksen sanamuoto on tietyssä määrin tiukempi: ko. sulautumissäännös edellyttää, että sulautumisen vastaanottavalla yhtiöllä ”on hallussaan kaikki sulautuvan yhtiön osakepääomaa edustavat osakkeet”. AVL:n säännöksessä puhutaan yleisemmin vain määräysvallasta. KHO 2007 T 2903 tulkinnasta ks. Järvenoja, 2010.

markkinaehtoisia. Siten välillisen omistuksen kautta tapahtuvan määräysvallan tunnistaminen määräysvallan muodoksi toteuttaa oman käytön verotuksen erityissääntelyn tavoitteita.<sup>67</sup>

## 2.5 Veron suorittamisvelvollisuuden syntymisajankohta

Perustajarakentamisen veron suorittamisvelvollisuuden syntymisajankohdassa on tietty omaan lukuun rakentamisen ominaispiirteistä johtuva poikkeus verrattuna tavanomaiseen myyntiin. Ulkopuoliselle myyntiä koskevan AVL 15§:n mukaan velvollisuus suorittaa vero syntyy suoriteperusteen mukaisesti mutta myös silloin, kun vastiketta saadaan ennen suoriteperusteen mukaista suoritusajankohtaa. Rakentamispalvelujen omaa käyttöä koskevan AVL 16§:n mukaan:

Velvollisuus suorittaa vero rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön syntyy

- 1) sitä mukaa kuin itse suoritettu rakentamispalvelu valmistuu;
- 2) kun ostettu rakentamispalvelu on vastaanotettu taikka kun vastike tai sen osa on maksettu ennen vastaanottoajankohtaa;
- 3) kun 33 §:ssä tarkoitettu kiinteistö, jonka aikaisempi luovuttaja oli ostanut tai itse suorittanut rakentamispalvelun, on luovutettu.

Rakentamispalvelujen osalta ei siten ole merkitystä, saadaanko vastiketta esimerkiksi enakkoon rakentamisvaiheen aikana vai kertasuorituksina osakkeiden kaupan yhteydessä, sillä veron peruste ei ole myyntihinta vaan välilliset ja välittömät kustannukset, joita aiheutuu urakan edistymisen myötä. 1)-kohta jättää vielä avoimeksi sen, mitä rakentamispalvelun valmistuminen ajankohtien tarkkuudella tarkoittaa. Hallituksen esityksen mukaan valmistuminen tarkoittaa tavaroiden osalta niiden asennushetkeä ja rakennusmiesten palkkojen osalta palkanmaksun kohdekuukautta. Merkitystä ei olisi rakennuksen tai työn valmistumis-, käyttöönotto- tai myyntiajankohdalla.<sup>68</sup> Alihankintojen osalta (2-kohta), suorittamishetki voi kuitenkin olla myös ennen sen vastaanottamista oleva vastikkeen maksumomentti, koska omaan lukuun rakentamiseen liittyvät alihankinnat ostetaan avoimella verolla.

## 2.6 Rakentamispalvelujen arvonlisäveron vähentäminen

### 2.6.1 Perustajaurakoija

Laajan veropohjan vastine on arvonlisäverollista liiketoimintaa varten hankittujen tavaroiden ja palvelujen laaja vähennysoikeus. AVL 102§ yleissäännöksen mukaan verollista liiketoimintaa koskeva

<sup>67</sup> Ks. kappale 2, luku 2.3.1 erityissääntelyn tavoitteista ja esim. Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 660

<sup>68</sup> He 88/1993 vp s. 49

vähennysoikeus käsittää toiselta verovelvolliselta ostettujen tavaroiden, palvelujen ja ostojen, maa- hantuonnista maksetun ja yhteisöhankinnasta tehdyn arvonlisäveron 102 a§ ja 102 c§:ssä täydenne- tään vähennyksen edellytyksiä esimerkiksi tiettyjen tositevaatimuksen ja veron perusteen laskelma- vaatimusten osalta.<sup>69</sup> Omaan lukuun rakentamista koskevat samat vähentämistä koskevat säännökset kuin rakentamispalvelun myyntiäkin. Erityisenä kuluryhmänä mainittakoon toteutumatta jäänyttä ra- kennushanketta koskevia palveluja koskevat arvonlisäverot. Tällaisista kuluista on KHO:n päätöksen 21.3.1997 T 673 mukaan vähennysoikeus siitä huolimatta, että kulujen perusteella ei synnykään las- kutettavaa liiketoimintaa. Perusteluna asiassa KHO mainitsi, että koska palvelut on kuitenkin tarkoi- tettu käytettäväksi verollisessa liiketoiminnassa, on vähennysoikeus olemassa.<sup>70</sup>

Vähennysoikeuden rajojen osalta tulee huomioida se seikka, että kiinteistön tai osakkeen myynnistä ei suoriteta arvonlisäveroa. Tämä tarkoittaa sitä, että ko. toimintoihin kohdistuvien kustannusten ar- vonlisäveroa ei saa vähentää. Seikka tulee huomioida esimerkiksi niin kutsuttujen yleiskulujen vä- hentämisen osalta.<sup>71</sup> Yleiskuluja ovat kulut, joita ei voida suoraan kohdistaa vähennykseen oikeutta- vaan toimintaan. Kohdistettavien kulujen ja yleiskulujen merkittävä ero on se, että verorasituksen neutraalisuuden tavoitteen toteutuminen edellyttää yleensä yleiskulujen osalta paljon laaja-alaisem- paa toiminnan tarkastelua kuin kohdistettavien kulujen kohdalla.<sup>72</sup> Perustajaurakoijalle yleiskuluja voivat olla esimerkiksi ulkopuoliselta ostetut taloushallintapalvelut sekä ajoneuvoihin ja toimitiloihin liittyvät kulut. Yleiskulujen kohdistamista koskee AVL 117 §, jonka mukaan vain osittain vähennyk- seen oikeuttavassa käytössä olevien tavaroiden vähennys saadaan tehdä vain siltä osin kuin tavaraa tai palvelua käytetään tähän tarkoitukseen. Säännös vastaa arvonlisäverodirektiivin artiklan 173 koh- taa 2c. Laskelmien osalta käyttökelpoisia tapoja on esimerkiksi liikevaihtojen tai työntekijöiden käyt- tämän työajan suhteen käyttäminen.<sup>73</sup>

Yleiskulujen kohdistamista koskevan laskentatavan valinta muistuttaa tietyssä määrin myöhemmin luvussa 4 käsiteltävää oman käytön veron perusteeseen kuuluvien välillisten kulujen osuuden mää- rittämistä. Kysymyksenasettelu on kuitenkin siinä mielessä erilainen, että perustajarakentajalla on vähennysoikeus myös muuhun kuin perustajaurakointiliiketoimintaan kuuluvien kulujen osalta. Oman käytön veron perusteeseen kuuluvat välilliset kulut puolestaan lasketaan luonnollisesti pelkkää perustajaurakointiliiketoimintaa koskien. Nähdäkseni tilanteessa, jossa yhtiö harjoittaa yksinomaan

---

<sup>69</sup> Yleisistä vaatimuksista ks. tarkemmin esim. Määttä, 2015, luku 9.1

<sup>70</sup> KHO 21.3.1997 T 673, ks. myös Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 9.3

<sup>71</sup> Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 9.1

<sup>72</sup> Haapaniemi, 2018, s. 178

<sup>73</sup> Verohallinnon ohje A80/200/2015, kohdat 4.2-4.3

perustajaurakointia, on perusteltua saattaa vähennettävät yleiskulut vastaamaan niitä arvonlisäverollisia kuluja, jotka kohdistuvat omaan lukuun rakentamiseen.

### 2.6.2 Kohdeyhtiö

Rakennuspalvelun hankkijan yleinen vähennysoikeus määräytyy AVL 103 § ja 209h § mukaan.

AVL 103§ mukaan

Verovelvollinen saa vähentää verollista liiketoimintaa varten hankkimastaan kiinteistöstä tai rakentamispalvelusta sen veron, joka luovuttajan on kiinteistöllä suoritetuista rakentamispalveluista 31, 31 a tai 33 §:n mukaan suoritettava, jos kiinteistöä ei ennen luovutusta ollut otettu luovuttajan käyttöön.

Vähennysoikeuden edellytyksenä on luovuttajan luovutuksensaajalle antama selvitys luovuttajan suoritettavan veron määrästä.

AVL 209 h § mukaan

Edellä 103 §:n 2 momentissa tarkoitettu selvityksestä on käytävä ilmi selvityksen antamispäivä, myyjän ja ostajan nimet, osoitteet sekä yritys- ja yhteisötunnukset, luovutuksen luonne ja veron määrä, joka myyjän on suoritettava.

Olennaista säännöksessä on edellytys siitä, ettei kiinteistöä ennen luovutusta ole otettu luovuttajan käyttöön. Tämä rajaa siten ostajan vähennysoikeuden koskemaan vain myyjän vaihto-omaisuutta, eikä esimerkiksi myyjän käyttöomaisuuskäytössä olleiden kiinteistöjen osalta ole vähennysoikeutta.<sup>74</sup> Perustajaurakoitsijan tilanteessa rakentamispalvelu myydään suoraan perustettavalle asunto-osakeyhtiölle urakkasopimuksen mukaisesti, joten käytännössä vaatimus toteutuu poikkeuksetta.

Ostajan vähennysoikeuden yleinen edellytys on arvonlisäverollisen toiminnan harjoittaminen tai arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen. Muussa tapauksessa ostajalla ei ole vähennysoikeutta vaan se on arvonlisäveron lopullinen maksaja. Vähennysoikeutta ei siten ole esimerkiksi asuinkäyttöön tulevien tilojen osalta, eikä esimerkiksi pankkien, vakuutusyhtiöiden ja yleishyödyllisten yhteisöjen käyttöön tulevien tilojen osalta.<sup>75</sup>

Perustajaurakoinnin ollessa kyseessä ostajan vähennysoikeus tulee harvoin kyseeseen johtuen siitä, että asunto-osakeyhtiö ei harjoita liiketoimintaa, joten tavanomaisesti se on arvonlisäveron lopullinen maksaja. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöön kohdistuvien kulujen vero sisältyy piilevänä tiloista

---

<sup>74</sup> HE 88/1993 vp s. 103

<sup>75</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.617-618

perittävään vuokraan tai vastikkeeseen. Jos tiloissa toimii verovelvollinen yritys, tämän harjoittaman verollisen toiminnan kuluihin sisältyy piilevää ja kertaantuvaa veroa.<sup>76</sup> Tämä johtuu siitä, että kun osakkaana oleva yritys yhtiövastikkeen muodossa maksaa kiinteistöön liittyviä kuluja asunto-osakeyhtiölle, jää vastikkeen perusteena oleviin kuluihin sisältyvä arvonlisävero vähentämättä, mikäli asunto-osakeyhtiö ei ole arvonlisäverovelvollinen. Seuraus on veron kertaautuminen, mikä on ristiriidassa arvonlisäverojärjestelmän peruseriaatteiden kanssa.<sup>77</sup>

Ainoan poikkeuksen asiaan tekee AVL 30§:n mukainen hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.<sup>78</sup> Luovuttajan verovelvollisuuden edellytys on vuokratun tilan käyttö vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa. Jos keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö hakeutuu verovelvolliseksi osakkaan käytössä olevista tiloista, hakeutumisen lisäedellytyksenä on, että osakkaalla on oikeus vähentää vastikkeessa oleva arvonlisävero täysimääräisesti. Tämä tarkoittaa käytännössä, että osakkaan tulee harjoittaa hallitsemisissaan tiloissa yksinomaan arvonlisäverollista liiketoimintaa. Jos osakas vuokraa tiloja, osakkaan hakeutuminen ei kuitenkaan edellytä vuokralaisen yksinomaista vähennykseen oikeuttavaa käyttöä. Kiinteistöosakeyhtiön tapauksessa yhtiö voi vähentää kiinteistöön kohdistuviin kuluihin sisältyvän veron, jolloin vuokra veloitetaan verollisena. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakas puolestaan vähentää hoitovastikkeeseen sisältyvän ja rahoitusvastikkeeseen mahdollisesti sisältyvän veron. Tällöin keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö hakeutuu verovelvolliseksi tilojen luovuttamisesta osakkaan käyttöön.<sup>79</sup> Useamman kuin kahden tahon luovutusketjussa puolestaan edellytyksenä on, että ketjun myöhempi luovuttajataho hakeutuu verovelvolliseksi. Lisäksi luonnollisesti edellytetään loppukäyttäjän verollista toimintaa.<sup>80</sup>

Edellä mainittu vähennysoikeus perustajaurakoijalta hankituista rakentamispalveluista (AVL 103§ ja AVL 209h §) koskee myös käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumista. AVL 144 §:n mukaan vähennys rakentamispalvelun ostosta omaan lukuun rakentajalta kohdistetaan tällöin sille kuukaudelle, jonka aikana kiinteistö on vastaanotettu tai rakentamispalvelu valmistunut ja vastaanotettu tai vaihtoehtoisesti sille kalenterikuukaudelle, jonka aikana myyjän velvollisuus suorittaa arvonlisävero on syntynyt. Ylipäättään voidaan todeta vapaaehtoisen hakeutumisen olevan kannattavaa silloin, kun suoritettavan veron määrä saadaan kokonaan tai lähes kokonaan lisättyä vuokraan eli jos vuokralaisen vähennysoikeus on täysi tai lähes täysi. Kustannusten suuruudesta johtuen mahdollisuus saada perustajaurakoinnista suoritettu arvonlisävero vähennettäväksi tekee

<sup>76</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.620

<sup>77</sup> Arvonlisäverotuksen peruseriaatteista ks. luku 2.1 ja esim. Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 31-32

<sup>78</sup> Toisaalta mikään ei sinänsä estä asunto-osakeyhtiötä tai kiinteistöyhtiötä harjoittamasta arvonlisäverollista liiketoimintaakaan. Käytännössä tämä lienee kuitenkin harvinaista.

<sup>79</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.624-625

<sup>80</sup> IBID

asuntoyhteisön hakeutumisesta verovelvolliseksi kannattavaa myös silloin, kun vuokralaisella on oikeus vähentää vero varsin vähäiseltäkin osalta.<sup>81</sup>

---

<sup>81</sup> Kallio, Lindholm, Ojala, Sääskilahti, Takalo, 2019, luku 4.1.3

### 3. Perustajarakentamisen yksityisoikeudellisesti

#### 3.1 Perustajarakentamista koskeva normisto

Kun tarkasteltava aihepiiri on perustajarakentamisen arvonlisäverotus, on aiheellista tietyssä määrin avata perustajarakentamisen yksityisoikeudellisia ominaispiirteitä, perustajarakentajan tulon muodostumista sekä toiminnan kirjanpitokäsittelyä. Perustajarakentaminen asuntotuotannon pääasiallisena toteutustapana on muuhun Eurooppaan verrattuna poikkeuksellinen. Suomalaisen perustajaurakointitoiminnan tunnuspiirteisiin kuuluu asunto-osake- tai kiinteistöyhtiön perustaminen rakennusyrityksen lukuun ja itsekontrahoinnin omainen sopimus rakennusurakasta perustetun yhtiön kanssa.<sup>82</sup> Kun valmis tuote sittemmin myydään, ostavat ostajat nimenomaan huoneiston hallintaan oikeutettavia *osakkeita*, eivätkä kiinteää omaisuutta. Muualla Euroopassa käytäntönä on, että rakennetun kohteen kauppa on oikeudellisesti toteutettu kiinteistön kaupan sovellutuksena.<sup>83</sup> Huoneistojen myynnissä on siten kyse kiinteistön tai sen osien kaupasta eikä rakennuskohdetta pääsääntöisesti järjestetä minkään erillisen oikeushenkilön muotoon. Kansainvälisessä vertailussa suomalainen asunto-osakeyhtiö onkin ainutlaatuinen omistusasumisen muoto. Muualla maailmassa omistus saattaa perustua esimerkiksi kiinteistön kaupalla toteutuneen saannon kirjaamiseen kiinteistörekisteriin tai rekisteröitävään pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen.<sup>84</sup> Perustajaurakoinnin yhteydessä perustettava asuntoyhteisö voi olla oikeudelliselta luonteeltaan joko kiinteistöyhtiö, keskinäinen kiinteistöyhtiö tai asunto-osakeyhtiö.<sup>85</sup>

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö on sellainen muu osakeyhtiö kuin 1 luvun 2 §:ssä tarkoitettu asunto-osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa ja jonka jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huoneistoa taikka muuta osaa yhtiön rakennuksesta tai sen hallinnassa olevasta kiinteistöstä.

Yhteneväisyys asunto-osakeyhtiön kanssa on selkeä, ja asunto-osakeyhtiölakia sovelletaankin oletusarvioisesti vuoden 1992 aikana tai sen jälkeen rekisteriin merkittyyn keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön. Tätä vanhempiin yhtiöihin sovelletaan osakeyhtiölakia. Toisaalta vanhempi yhtiö voi yhtiöjärjestyksessään määrätä asunto-osakeyhtiölain soveltamisesta, kuten myös uudempi yhtiö siitä, että siihen sovelletaan asunto-osakeyhtiölain sijaan osakeyhtiölakia.<sup>86</sup> Kiinteistöosakeyhtiö eroaa kahdesta

---

<sup>82</sup> Lahti, Viljaranta, 2013, s. 139

<sup>83</sup> IBID

<sup>84</sup> Sillanpää, Vahtera, 2011, s. 17

<sup>85</sup> Ks. luku 2.4

<sup>86</sup> Sillanpää, Vahtera, 2011, s. 21-22.



aiempänä esitetystä ensinnäkin siten, että siihen oletusarvoisesti sovellettava laki on osakeyhtiölaki.<sup>87</sup> Toiseksi kiinteistöosakeyhtiössä vuokraustoiminnan harjoittaja ja siten vuokratulon saaja on osakkaiden sijaan yhtiö.<sup>88</sup>

Perustajarakentamisessa oikeussuhteita syntyy rakennusyhtiön, perustettavan asuntoyhteisön, rahoittajan sekä asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostajan välille. Kun ostajataho on kuluttaja, säätelee toimintaa pakottavana normistona asuntokauppalaki sekä asuntokauppa-asetus, jotka on laadittu niin kutsutun pankkien neuvottelukunnan itsesäätelynormiston eli RS-järjestelmän pohjalta.<sup>89</sup> Perustajaurakoinnille ominaista on se, että asuntoja markkinoidaan ja myydään myös kohteen rakennusaikana.<sup>90</sup> Markkinointia voidaan toteuttaa myös ennen varsinaisen rakentamisvaiheen alkamista AsuntoKL 1:3 7)-kohdan mukaisena ennakkomarkkinointina, joka ei vielä johda sitoviin tarjouksiin tai ostopäätöksiin. Kuitenkin asunnosta kiinnostuneet ostajat voivat ennakkomarkkinoinnin avulla varata asunnon itselleen ja lopulta ostaa sen joko rakentamisvaiheen aikana tai kohteen valmistuttua. Rakennuttajan näkökulmasta ennakkomarkkinoinnin avulla voidaan selvittää kohteen tuleva kysyntä.<sup>91</sup>

Projektin rahoitukseen liittyvistä syistä asuntoja aletaan käytännössä aina markkinoimaan ja myymään jo rakennusvaiheessa. Tästä johtuen uuden asunnon hankintaan liittyy vääjäämättä tiettyjä riskejä.<sup>92</sup> Näiden riskien minimointiin ja ostajan oikeussuojan parantamiseksi on erityisesti säädetty asuntokauppalain 2. luku, joka lain 2:1§ mukaisesti soveltuu, kun asunto-osaketta tai yhtiöosuutta tarjotaan kuluttajan ostettavaksi ennen rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Merkittävimpiä ostajan turvaksi luotuja säännöksiä ovat ainakin

- 1) Asuntokauppa-asetuksen 2§:n mukaisten turva-asiakirjojen säilyttämistä, tarkastamista ja luovuttamista koskevat säännökset (AsuntoKL 2:3-6);
- 2) Vaatimus velkojen ja vastuiden pysymisestä asuntokauppa-asetuksen 3§ mukaisessa taloussuunnitelmassa (AsuntoKL 2:8-10);
- 3) Vaatimus kauppasopimuksen kirjallisuudesta ja sen vähimmäisisällöstä (AsuntoKL 2:11-11b) sekä
- 4) Osakkeenomistajien oikeus asettaa oma tilintarkastaja sekä rakennusprojektin sopimuksenmukaisuutta arvioiva ulkopuolinen tarkkailija. (AsuntoKL 2:21-22)

---

<sup>87</sup> IBID. Määräys tällaisen yhtiön yhtiöjärjestyksessä asunto-osakeyhtiölain soveltumisesta on kuitenkin yhtä lailla mahdollinen.

<sup>88</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s. 624-625

<sup>89</sup> Lahti, Viljaranta, 2013, s. 140 sekä Halila, Hemmo, 2008, s. 58.

<sup>90</sup> Nevala, 2011, s. 79

<sup>91</sup> Nevala, 2011, s. 10

<sup>92</sup> Halila, Hemmo, 2008, s. 58

Ostajien valitseman tilintarkastajan oikeuksiin kuuluu muun muassa tarkastaa kauppahintojen maksetti, vaikka se onkin avattu perustajaurakoitsijan kirjanpitoon.<sup>93</sup> Näiden ostajan oikeussuojasääntöjen noudattamista on erikseen vahvistettu erillisellä rangaistussäännöksellä, josta voidaan tuomita sakkoa tai vankeutta enintään vuodeksi (AsuntoKL 7:5). Säännös on toissijainen rikoslain mukaisiin ankarampiin rangaistussäännöksiin nähden, eli esimerkiksi petostuomio rajaa pois mahdollisuuden tuomita 7:5 mukaisesti.<sup>94</sup>

### 3.2 Perustajarakentamisurakan rahoitus

Kuten myös muussakin liiketoiminnassa, myös perustajarakentamisella toteutettavassa asuntotuotannossa rahoitus ja sen oikeamääräinen hankinta ovat välttämättömyys projektin onnistumiselle. Rahoittaminen voidaan toteuttaa ensinnäkin rakennusaikaisella lainalla, joka jää yhtiölle projektin valmistuttua. Tämä laina siirtyy osakkaille vastattavaksi huoneistonsa osalta tai he voivat maksaa sen osakekaupan yhteydessä pois, jolloin huoneisto ostetaan velattomana.<sup>95</sup> Lainoituksen osalta rakentajan on syytä ottaa huomioon AsuntoKL 2:8:n mukainen taloussuunnitelmassa pysymisen vaatimus, josta voidaan poiketa ainoastaan osakkeenomistajien suostumuksella. Tästä syystä yksinkertaisempaa lienee hankkia laina ennen kaupankäyntivaiheen aloittamista. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että perustajaurakoijat neuvottelevat asunto-osakeyhtiön lukuun lainan, joka kyllä tulee osakkeenomistajien maksettavaksi, mutta jonka ehtoihin osakkeenomistajat eivät voi vaikuttaa. Perustajaurakoijan näkökulmasta järkevää on neuvotella mahdollisimman suuri laina myös siksi, että urakoija voi laskea asuntoyhteisöä jo rakennusvaiheen aikana. Muussa tapauksessa maksu rakennusurakasta saatisiin vasta, kun osakkeet myydään. Lyhennysvapaiden ansiosta urakoijalle jää aikaa myydä asunnot ennen lyhennysten alkua.<sup>96</sup> Vaikka perustajaurakoija saisi asunto-osakeyhtiöltä suorituksia urakkahinnasta jo ennen urakan valmistumista, ei tällä kuitenkaan ole vaikutusta arvonlisäverotuksen ajalliseen kohdistamiseen siksi, että AVL 15§:n mukaisesta pääsäännöstä ja erityisesti sen 1.mom. 2)-kohdasta poiketen velvollisuus suorittaa vero rakentamispalvelun ottamisesta omaan käyttöön syntyy 16§:n 1)-kohdan mukaan sitä mukaa, kun itse suoritettu rakentamispalvelu valmistuu.

Lainarahoituksen ohella rakentamisen rahoittamiseen voidaan luonnollisesti käyttää huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä saatavia suorituksia. Käytännössä kuitenkin lainarahoitus tai jokin muun perustajaurakoijan oma rahoitus on tarpeen rahoituksen perustaksi siitä johtuen, että

---

<sup>93</sup> Lahti, Viljaranta, 2013, s. 141

<sup>94</sup> Nevala, 2011, s. 152

<sup>95</sup> Lahti, Viljaranta, 2013, s. 140

<sup>96</sup> Pauku, Flygare, 2020, s. 10

jo ennen rakentamisvaihetta urakasta on oletettavasti syntynyt tietyssä määrin kustannuksia, eikä ole välttämättä etukäteen tiedossa, kuinka monta huoneistoa saadaan myytyä rakentamisvaiheen aikana.

### 3.3 Perustajarakentajan kirjanpidon peruseriaatteet

Kirjanpitolain ja -asetuksen asettamat vaatimukset luovat perustan myös perustajaurakointitoiminnan kirjanpitokäsittelylle. Tämän ohella OVML 26§ ja 27§ säättävät, että kirjanpitolain säännösten ohella kirjanpito tulee järjestää sellaiseksi, että siitä saadaan veron määräämistä varten tarvittavat tiedot ja arvonnäisäveron määrään vaikuttavien tapahtumien tositteiden tulee perustua kirjanpitolain mukaisiin tositteisiin.

Perustajaurakointitoiminnan kirjanpitokäsittelyä koskee kirjanpitolautakunnan 5.6.2017 antama yleisohje. Yleisohjeella korvattiin lautakunnan aiemmin 17.1.2006 antama yleisohje. Ohjeen päivityksen yhteydessä kirjanpitokäsittelyyn tehtiin jopa periaatteellisella tasolla varsin merkittävä muutos aiempaan nähden. Taloudellisesta näkökulmasta perustajaurakoitsijan tulot syntyvät osakkeiden myynnistä ulkopuoliselle ja menot vastaavasti rakentamis- ja tonttikustannuksista. Liiketapahtumat ovat ehdoiltaan perustajaurakoitsijan harkinnan mukaisia, ja perustajaurakoitsija käytännössä itse määrittää sopimuksen sisällön ja sen toteutuksen.<sup>97</sup> Taustalla näkyy ajatus siitä, että kohdeyhtiö on tietyllä tapaa epäitsenäinen perustajaurakointiyhtiöön nähden. Tästä huolimatta vuoden 2006 ohjeeseen perustunut ”yhden taloudellisen kokonaisuuden periaate” kumottiin. Aiemmin perustajaurakojan ja etuyhteystahojen väliset toimet, kuten urakan myynti ja pääomasijoitukset, tuli ikään kuin ”eliminoita” tilinpäätöksessä.<sup>98</sup> Uuden ohjeen säätämiseen vaikutti Verohallinnon ensimmäisen perustajaurakointia koskevan ohjeen säätäminen, jossa Verohallinto otti lähtökohdaksi urakoijan ja kohdeyhtiön itsenäisen juridisen luonteen tarkastelun. Näin ollen uuden ohjeen mukaisesti urakka, urakoitsijan pääomasijoitukset kohdeyhtiöön sekä esimerkiksi asuntojen ostajien kanssa tehdyt osakaupat tulee käsitellä verotuksessa ja kirjanpidossa erillisten verovelvollisten välillä tapahtuneina toimina.<sup>99</sup> Muutoksen taustalla vaikutti pyrkimys väliaikaisten jaksotuserojen poistumiseen sekä KPL 2:6§ mukaisen kirjanpitoketjun aukottomuuden vaatimus. Tuloutusajankohta ohjeen mukaisesti luovutuksenmukaisessa tulotuksessa rakennusurakalle on se hetki, kun rakennusurakka luovutetaan tilaajalle. Mahdollinen on myös KPL 5:4§:n mukainen osatuloutus valmiusasteen mukaan. Varsinaisten huoneisto-osakkeiden omistajataholla ei ole tässä yhteydessä merkitystä. Huoneisto-osakkeiden luovutusajankohtana pidetään sitovan luovutussopimuksen (kauppakirjan) tekohetkeä. Luovutusta

---

<sup>97</sup> KILA, 2017, s. 3

<sup>98</sup> <https://tilisanomat.fi/tilinpaatos/perustajaurakointia-koskevaan-kilan-yleisohjeeseen-merkittavia-muutoksia>, haettu 1.5.2020

<sup>99</sup> IBID, ks. lisäksi KILA 2017, s.2. Kirjanpidollisesti kyse on nk. entiteettiperiaatteesta.

edeltävänä ajankohtana ne ovat rakennusliikkeen vaihto-omaisuutta alkaen siitä hetkestä, kun kohdeyhtiö merkitään kaupparekisteriin. Tontin luovutushetkenä puolestaan pidetään sitä ajankohtaa, kun aloitettavaan rakennusurakkaan perustuvien töiden aloituksen tai muiden seikkojen perusteella tontin voidaan katsoa tulleen luovutetuksi.<sup>100</sup> Liikevaihdon kirjanpitokäsittely voi olla olennainen seikka myös arvonlisäveron perusteen määrittämisen näkökulmasta. Seuraavassa luvussa 4 esitetyin tavoin perustajaurakointina toteutetun rakentamispalvelun arvonlisäveron perusteeseen kuuluvat välilliset kustannukset voidaan määrittää nimittäin käyttäen apuna eri toimintojen liikevaihtojen suhdetta. Sitä kirjanpidossa perustajaurakointin ja muun toiminnan tuottojen suhteen seuraaminen voi osoittautua arvonlisäverotuksessa hyödylliseksi.

---

<sup>100</sup> <https://tilisanomat.fi/tilinpaatos/perustajaurakointia-koskevaan-kilan-yleisohjeeseen-merkittavia-muutoksia>, haettu 1.5.2020, ks. myös KILA, 2017, luku 3, ks. myös KVL 2009/73 (lainvoimainen): Sekä rakennusurakan, että kohdeyhtiön osakkeiden katsottiin olleen sen verovuoden tuloa, joiden aikana ne oli luovutettu.

## 4. Omaan lukuun rakentamisen veron peruste

Omaan lukuun rakentamisessa veron peruste on AVL 75§ 2) – kohdan mukaisesti itse suoritetusta palvelusta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset<sup>101</sup> sisältäen palvelun hintaan liittyvät tuet ja avustukset (AVL 79§) vähennettynä tietyillä oikaisuerillä (AVL 78§). Oikaisuerien vähentämisen taustalla vaikuttaa periaate siitä, että veroa maksetaan vain ostajan lopullisesti maksamasta hinnasta.<sup>102</sup> Siten hintaa tosiasiallisesti alentavia eritä ei tule lukea veron perusteeseen.

Muilta osin rakentamispalvelujen kustannusten joukko voi olla varsin moninainen. Se, mikä lopulta voidaan lukea rakentamispalvelusta aiheutuneeksi kustannukseksi, riippuu ennen kaikkea rakentamispalvelun käsitteellisistä rajoista. Pikkujämsä määrittelee rakentamispalveluksi ne kaikki toimet, joiden tavoitteena on rakennuksen aikaansaaminen fyysisenä kokonaisuutena.<sup>103</sup> Seuraavaksi tarkastelu etenee siten, että aluksi tarkastellaan edellytyksiä, joilla tietty kustannus ylipäättään kuuluu perustajaurakoinnin veron perusteeseen ja kartoitetaan ne kustannukset, jotka oikeuskäytännön valossa eivät tavanomaisesti kuulu lainkaan veron perusteeseen. Tämän jälkeen tarkasteltavaksi otetaan veron perusteeseen tavanomaisesti kuuluvat kustannukset sekä niiden jakautuminen välittömiin ja välillisiin kustannuksiin. Tämän jälkeen käsitellään, miten menetellään tilanteessa, jossa kustannusten luonnetta ei voida määrittää ja esimerkiksi välillisten kustannusten määrä ei ole tiedossa. Tavoitteena on kartoittaa tärkeimmät välillisten kustannusten määrittelytavat. Lisäksi selvitetään voimassa olevan oikeuden kanta tilanteeseen, jossa toiminta on tappiollista.

### 4.1 Kuuluuko kustannus veron perusteeseen vai ei?

#### 4.1.1 Veron perusteeseen kuuluminen

Kun lähtökohdaksi otetaan se, että rakennusurakan kustannuksia ovat rakennuksen syntymiseen tähtäävistä toimista syntyneet kustannukset, on siten selvää, että kustannukset, jotka liittyvät esimerkiksi osakehuoneistojen myyntiin tai johonkin muuhun toimintoon kuin itse rakentamiseen, eivät kuulu veron perusteeseen. Näin ollen esimerkiksi markkinointikustannukset eivät kuulu veron perusteeseen. Ei ole kuitenkaan mahdollista täysin tyhjentävästi määritellä, milloin jokin kustannus johtuu juuri

---

<sup>101</sup> Pykälää sovelletaan myös varsinaisten oman käytön tilanteiden ulkopuolella silloin, kun tarpeen on määrittää liiketoimen käypä markkina-arvo, mutta vertailukelpoista myyntiä ei voida määrittää (AVL 73e § 2.mom). Pykälää on sovellettu esimerkiksi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä 3.1.2017 nro. 17/0001/4, jossa etuyhteysasemassa suoritettua rakennusurakan vastike alitti merkittävästi käyvän arvon.

<sup>102</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.342

<sup>103</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 456

rakentamisesta. Pikkujämsä erottelee esimerkiksi fyysisestä rakentamisen käsitteestä rakentamiseen liittyvän taloudellisen osakokonaisuuden, johon sisältyy esimerkiksi rakennusprojektin rahoitus.<sup>104</sup>

Kun tarkastellaan perinteistä normaalisäännöksen mukaan verotettavaa rakennusurakkaa, on oletettavaa että tietyt kustannukset eivät ylipäättään olisi urakoitsijan vastuulla ja vaikka olisivatkin, voisi tämä käsitellä niitä läpikulkueraana omassa arvonlisäverotuksessaan.<sup>105</sup> Esimerkiksi maa-alueen hankintahinta ja tontin rakennusaikainen vuokra eivät tällä perusteella kuulu veron perusteeseen.<sup>106</sup> On myös tietty joukko kustannuksia, jotka on käytännössä kategorisesti suljettu veron perusteen ulkopuolelle sen vuoksi, että ne olisivat verottomia myös hankittaessa rakentamispalvelu ulkopuoliselta. Hallituksen esityksen mukaan tällaisia verottomia eriä olisivat esimerkiksi kiinnityskustannukset, rakennusluotosta maksettava korko sekä vesi-, sähkö- ja muut sellaiset liittymämaksut.<sup>107</sup> Pikkujämsä lisää tähän listaukseen myös esimerkiksi erilaisista viranomaisluvista, kuten rakennusluvasta, suoritettavat maksut. Verohallinnon ohje noudattelee samaa tulkintaa.<sup>108</sup> Verottomaksi katsoisin tällä perusteella myös rakennusaikaisen kiinteistöveron.<sup>109</sup> Koron verottomuutta voidaan perustella lisäksi ensinnäkin sillä, että se johtuu ennemminkin ”rakennuksen tuottamiseksi tarpeellisesta taloudellisesta kokonaisprojektista” kuin ”rakennuksen tuottamisesta fyysisenä kokonaisuutena. Toiseksi kun rakennusliikkeen voitto on joka tapauksessa veroton,<sup>110</sup> on koron verottomuus perusteltavissa myös sillä, että vieraan ja oman pääoman ehtoista rahoitusta tulisi neutraalisuussyistä kohdella samalla tavalla.<sup>111</sup>

Muita kuluja, joita käsitellään veron perusteeseen kuulumattomina ovat esimerkiksi yrittäjän oman työn arvo<sup>112</sup> ja ne kustannukset, joiden peruste ei ole alkuperäisessä urakkasopimuksessa vaan esimerkiksi jälkikäteen laaditussa lisätöitä koskevassa sopimuksessa.<sup>113</sup> On huomattavaa, että kun on kyse töistä, jotka eivät johdu alkuperäisestä urakkasopimuksesta, on ylipäättään AVL 31§ 2)- kohdan mukaisuus arvioitava uudelleen. Mikäli edellytykset eivät lisätöitä koskevan sopimuksen osalta täyty, kyseeseen tulee normaalisäännöksen mukainen rakentamispalvelujen myynti. Urakoitsijan virhevas-  
tuun perusteella takuutöistä aiheutuneet kustannukset tulee katsoa veron perusteeseen kuuluviksi sillä

---

<sup>104</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 457

<sup>105</sup> IBID

<sup>106</sup> Ks. Sainio, Kuusela, 2018, s. 87

<sup>107</sup> He 88/1993 vp s. 12

<sup>108</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 457, Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 8.1

<sup>109</sup> Sainio, Kuusela, 2018, s. 88, Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 8.2.3

<sup>110</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 461. Voiton luonteesta rakennusurakan eränä tarkemmin luvussa 4.1.1

<sup>111</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 457. Ks. lisäksi Heiskala, 2016, s. 27: ”Myöskään liikelousteoriasa korkokuluja ja muita rahoituksellisia eriä ei lueta välittömiin tai välillisiin kustannuksiin, vaan ne käsitetään osaksi voitonjakoa, kuten esimerkiksi verot.”

<sup>112</sup> Lakiin sisältyi alun perin säännös, jonka mukaan veron perusteeseen olisi kuitenkin ollut luettava verovelvollisen oman työn arvo, mutta säännöksestä luovuttiin lainmuutoksen yhteydessä. Ks. Pikkujämsä, 2001, s. 461 ja HE 283/1994 vp s. 57

<sup>113</sup> Sainio, Kuusela, 2018, s. 88

perusteella, että nämä johtuvat alkuperäisestä urakkasopimuksesta.<sup>114</sup> Huomattava on, että tilanteesta riippuen rakennusalan yleisten sopimusehtojen mukainen virhevastuu kestää 2-10 vuoden ajan urakan valmistumisesta.<sup>115</sup> Näin ollen on mahdollista, että veron peruste kasvaa merkittävänsikin ajan kuluttua kohteen valmistumisesta. Helsingin hallinto-oikeus totesi lainvoimaisessa ratkaisussaan 15/0802/4, että tällaiset nk. reklamaatiokustannukset tulee lukea veron perusteeseen jo tehdyn välillisten kustannusten määrittämisen jälkeenkin.<sup>116</sup>

Tulkinnanvaraisemmiksi kustannusluokiksi Pikkujämsä luokittelee tietyt vakuutus- ja vakuuskustannukset. Hänen mukaansa kun rakennusalan yleisten sopimusehtojen mukaan urakoitsija on velvollinen ottamaan rakennuskohteelle vakuutuksen tilaajan nimiin, tulisi tällaiset vakuutukset läpikulkuerän luonteisina lukea veron perusteen ulkopuolelle.<sup>117</sup> Kuusala ja Sainio katsovat esityksessään puolestaan, että kohdekohtaiset vakuutukset ovat suoraan kohdistettavia välillisiä kustannuksia.<sup>118</sup> Samanlainen tulkinta on omaksuttu Verohallinnon ohjeessa. Taustalla näille myöhemmille tulkinnoille lienee hallituksen esityksen melko ehdoton lausuma. Sen mukaan välillisiä kustannuksia olisivat ”muun muassa vakuutuskustannukset”. Pikkujämsä kritisoi tätä näkökulmaa esimerkiksi sillä, että rakennuskohteeseen otettujen vakuutusten ei tulisi olla kustannusluonteeltaan välillisiä kustannuksia ensinkään.<sup>119</sup> Vaikka vallalla oleva tulkinta on hallituksen esityksen mukainen, voidaan Pikkujämsän arvonlisäverotuksen perusperiaatteita, kuten kustannusten läpikulkuerän luonteisuuden huomioivaa tulkintaa pitää perusteltuna. Lisäksi kustannusten luonne on nähdäkseni enemmän välitön kuin välillinen.<sup>120</sup>

YSE 36§:n mukaisten vakuuksien luonteesta Pikkujämsä toteaa, että vaikka kysymys niiden osalta on ennemminkin rakennushankkeen taloudellisesta toteuttamisesta, ovat vakuudet tavanomaisia myös perinteisissä rakennusurakoissa, jolloin ne yleensä sisältyvät verolliseen urakkahintaan. Hän esittää varovaisen tulkinnan, jonka mukaan näitä kustannuksia, joista myös käytetään nimeä RS-takaus, voitaisiin pitää välittöminä kustannuksina.<sup>121</sup> Tapauksessa KHO 5.2.3004 T 208 korkein hallinto-oikeus sittemmin linjasi, että perustajaosakkaan asuntokauppalain 2 luvun mukaiset velvollisuudet asettaa vakuus rakentamista ja asunto-osakkeiden kauppaa koskevien sopimusten täyttämisestä (RS-takaus) ja vakuus perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalle

---

<sup>114</sup> Kuusala, Sainio, 2018, s. 81

<sup>115</sup> YSE 1998, 29§ ja 30§

<sup>116</sup> Helsingin hallinto-oikeus, 15/0802/4

<sup>117</sup> Pikkujämsä, 2001, s.458, YSE 1998, s. 38, kohta 4.

<sup>118</sup> Kuusala, Sainio, 2018, s. 84

<sup>119</sup> Pikkujämsä, 2001, s.458

<sup>120</sup> Kustannusten välitön – välillinen rajanvedosta ks. luvut 4.2-4.4.

<sup>121</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 458

(suorituskyvyttömyysvakuutus) liittyvät läheisemmin A Oy:n suorittamaan rakennuttamispalveluun kuin asunto-osakkeiden myyntiin. Siten nämä kustannukset kuuluvat välittömiin kustannuksiin.<sup>122</sup> Sen sijaan niin sanotut RS-palkkiot liittyivät lähemmin verottomaan osakkeiden myyntiin kuin rakentamiseen eikä niitä kuulunut lukea veron perusteeseen.<sup>123</sup> Äitiys- tai sairausloman palkkaa taikka työntekijälle suoritettavaa vahingonkorvausta tai korvausta työsuhteen perusteettomasta päättämisestä ei ole luettava veron perusteeseen, koska palkkamenoja ei näiltä osin ole käytetty rakentamispalvelun tuottamiseen.<sup>124</sup>

Rakennuslalla tavanomaista on myös se tilanne, että tietyn hankkeen eteen tehdään töitä ja siihen kohdistetaan myös kustannuksia, mutta lopulta hanke jää toteutumatta. Tällaisessa tilanteessa nämä toteutumatta jäävät hankkeet eivät koskaan päädy kulutukseen eli arvonnäköveron loppukäyttäjille. Myöskään näitä kohteita koskevia kustannuksia ei voida kohdistaa mihinkään toteutuvaan kohteeseen. Näin ollen nämä kulut eivät välillisinäkään kuulu veron perusteeseen, vaan ne jäävät veron perusteen ulkopuolelle.<sup>125</sup> Mielenkiintoista tässä yhteydessä se seikka, että toteuttamatta jäänyttä hanketta koskevat arvonnäköverolliset kulut hyväksytään kuitenkin KHO:n päätöksen 21.3.1997 T673 perusteella vähennettäviksi. Ratkaisun perustelujen mukaan vähennysoikeus oli seurausta siitä, että palvelut oli ”kuitenkin” hankittu käytettäväksi liiketoiminnassa.<sup>126</sup> Voidaan kuitenkin argumentoida, että ko. kulut eivät liity mihinkään sellaiseen liiketoimeen, joka päättyisi kulutukseen, joten miksi vähennysoikeus tulisi sallia? Verovelvollisyyden tulokannan puolesta kuitenkin puhuu se seikka, että hankkeen toteutumatta jääminen on verovelvollisesta riippumaton epäsuotuisa tilanne ja palvelut on alun perin hankittu ja tarkoitettu liiketoiminnan käyttöön.

#### 4.1.1 KHO 2018:67

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisussa KHO 2018:67 oli kyse siitä, minkä luontoisia kustannuksia vanhan rakennuksen purkamisesta uuden tieltä aiheutuneet kustannukset olivat:

Perustajarakentamista harjoittava A Oy oli hankkinut vuokraoikeuden kiinteistöön, johon A Oy aikoi rakentaa asuintaloja myyden rakentamispalvelun itse perustamilleen ja omistamilleen asunto-osakeyhtiöille. Kiinteistöllä sijaitsi rakennus, jonka A Oy aikoi purkaa mutta jossa

---

<sup>122</sup> KHO 5.2.2004 T 208

<sup>123</sup> KVL 2002/85, ei muutosta KHO 5.2.04 T 208

<sup>124</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 459. Sinänsä näitäkään kustannuksia ei olisi aiheutunut ilma rakennusurakkaa, joten ko. kulut ovat rakennusurakan seuraus mutta itsessään ne eivät ole välttämättömiä rakennusurakan aikaan saamiseksi. Kulujen syy- seuraussuhteista ks. luku 4.1.2 ja KHO 2018:67

<sup>125</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 460

<sup>126</sup> KHO 21.3.1997 T 673



A Oy harjoitti arvonlisäverollista vuokraustoimintaa noin kolmen kuukauden ajan eli sen ajan, kunnes kiinteistön edellisen haltijan solmimien vuokrasopimusten irtisanomisaika päättyi.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että näissä olosuhteissa vanhan rakennuksen purkamiskustannukset eivät liittyneet A Oy:n kiinteistöllä harjoittamaan verolliseen vuokraustoimintaan vaan A Oy:n harjoittamaan perustajarakentamistoimintaan. Kysymyksessä ei katsottu olevan A Oy:n harjoittaman rakentamistoiminnan yleiskustannus vaan arvonlisäverolain 31 §:n 3 momentin 1 kohdassa tarkoitettu kiinteistöön kohdistuva rakennustyö, josta aiheutuvat kustannukset A Oy:n oli luettava arvonlisäverolain 75 §:ssä säädetyn mukaisesti oman käytön veron perusteeseen.<sup>127</sup>

Tapauksessa olennaista oli syy- seuraussuhteen arviointi: Millaisen toiminnan harjoittamisen mahdollistamista varten rakennus ensisijaisesti purettiin? KHO arvioi asiaa muun muassa Euroopan Unionin tuomioistuimen käytännössä muodostettujen arviointimittapuiden mukaan. Vaikka EUT:n oikeuskäytännössä on ollut kysymys siitä, liittyvätkö kulut verovelvollisen vähennykseen oikeuttavaan toimintaan, korkein hallinto-oikeus katsoi, että samoja perusteita on sovellettava myös kysymykseen siitä, mihin verovelvollisen erityyppisen arvonlisäverokäsittelyn omaaviin toimintoihin kulujen katsotaan liittyvän. EUT linjasi asiassa C-104/12, että Unionin oikeuskäytännön mukaan sovellettaessa suoraan yhteyttä koskevaa arviointiperustetta on otettava huomioon kaikki olosuhteet, joissa kyseiset liiketoimet on toteutettu ja huomioon on otettava vain liiketoimet, jotka liittyvät objektiivisesti verovelvollisen veronalaiseen toimintaan.<sup>128</sup> Lisäksi on tarkasteltava, ovatko kyseessä olevat kulut syntyneet veronalaisia toimintoja varten siten, että ko. toiminnot ovat näiden kulujen yksinomainen syy.<sup>129</sup>

KHO tulkitsi siten rakennuksen purkukustannusten yksinomainen syyn olleen perustajarakentamistoiminta ja siten kustannukset tuli koko määrältään kohdistaa tähän toimintoon. Merkitystä ei siten ollut sillä, että vuokraustoimintaa oli kuitenkin harjoitettu noin kolme kuukautta: kustannusten ei osaksikaan katsottu olleen vuokraustoiminnan lopettamiseen liittyviä. Mikäli hyväksytään tulkinta, että kustannusten ainut syy oli perustajaurakointitoiminta eli käytännössä rakennuksen rakentaminen, on tämä linjassa aiempaan esitetyn rakentamispalvelun käsitteen kanssa.

Mielenkiintoinen olisi ollut se tilanne, että vuokraustoiminta olisi muodostanut niin merkittävän osan kulujen ”seurauksista”, että kuluja olisi tullut kohdistaa myös tähän toimintaan. Tällaisessa tilanteessa nähdäkseni yksi vaihtoehto olisi kohdistaa nämä kulut kahteen eri toimintoon ja löytää oikea suhde

---

<sup>127</sup> KHO 2018:67

<sup>128</sup> C-104/12, kohta 22. ks. lisäksi C-98/98, kohta 25.

<sup>129</sup> 0435/05, kohta 33

kulujen kohdistamisen välille. Toissijaisesti kustannukset voitaisiin tällöin tulkita nk. ”yleiskustannuksiksi”, ja jättää kohdistamatta kumpaankaan toimintoon. Jälkimmäisen vaihtoehdon ongelma olisi se, että nähdäkseni nämä kustannukset ovat perustajaurakoinnin näkökulmasta ”ainakin” välillisiä kustannuksia, eikä niiden jättäminen kokonaan veron perusteen ulkopuolelle olisi siten perusteltua.<sup>130</sup> Yleiskulut käsitteenä liittyvät muutenkin ennemminkin vähennysoikeuden määrittämiseen. Yleiskulujen arvonlisäveron vähennysoikeus määräytyy sen perusteella, missä suhteessa yleiskuluina pidettäviä hankintoja voidaan katsoa käytettävän arvonlisäverollisessa toiminnassa ja missä suhteessa niitä voidaan katsoa käytettävän arvonlisäveron vähennykseen oikeuttamattomassa toiminnassa.<sup>131</sup> Näin ollen samalla tavalla, toimintojen suhteessa, tulisi siis myös määräytyä veron peruste yleiskuluiksi tulkittavien kulujen osalta, eikä linjata yleiskuluja kokonaisuudessaan veron perusteen ulkopuolelle. Myöhemmin tarkasteltaessa välittömiä ja välillisiä kustannuksia havaitaan lisää tilanteita, joissa tiettyjen kustannusten osalta on mahdollista, että se kuuluu osaksi välittömiin ja osaksi välillisiin kustannuksiin sekä osaksi veron perusteen ulkopuolelle.

#### 4.1.2 Yhteenveto

Edellä esitetyt näkökohdat ja periaatteet auttavat sen arvioinnissa, kuuluuko tietty kulu veron perusteeseen. Kuitenkaan nähdäkseni tyhjentävää listausta kulujen luonteesta ei ole mahdollista esittää ja ehdottomiin tulkintoihin siitä, kuuluuko kulu veron perusteeseen vai ei, tulisi suhtautua pidättyväisesti. Siten tavoitteenani ei myöskään ole esittää tyhjentävää listausta, jossa jokaisen kuluerän luonne olisi määritelty. Arvonlisäverolain esitöistä ja oikeuskirjallisuudesta voidaan esitetyn perusteella johdtaa seuraavat teoreettiset arviointimittapuut, jotka voivat tuoda apua sen määrittämiseen, kuuluuko tietty kulu veron perusteeseen.

- Onko kulu seurausta toimista, jotka tähtäävät rakennuksen syntymiseen fyysisenä kokonaisuutena?
- Olisiko kulu urakoitsijan vastuulla normaalisäännöksen mukaisessa rakennusurakassa tai voisiko urakoitsija käsitellä kulua läpikulkueränä?
- Onko kulu seurausta alkuperäisestä urakkasopimuksesta?
- Palveleeko kulu yksinomaan perustajaurakoinnin toimintoa vai voidaanko se osaksi kohdistaa myös johonkin toiseen, erilaisen verokäsittelyn omaavaan toimintoon?

---

<sup>130</sup> Välillisen kustannuksen määritelmästä ks. luku 4.2.2. Kun välillisiksi kustannuksiksi luokitellaan esimerkiksi hallinto- ja henkilökunnalle maksettu palkka, joka yhtä lailla liittyy yrityksen koko taloudelliseen toimintaan, suhtaudun pidättyväisiin tulkintoihin, että tietyt kustannukset olisi mahdollista yleiskustannuksina tulkita veron perusteen ulkopuolelle kuuluviksi.

<sup>131</sup> Verohallinnon ohje A80/200/2015, kohta 4

Oletettavaa on, että vaikka kustannuksilla onkin tiettyä tapauskohtaisuutta rakennusrakan toteuttamisesta riippuen, muodostavat esimerkiksi oikeuskäytännössä omaksutut tulkinnat melko vahvan tulkintalähteen kulujen luonteen puolesta. Veron perusteeseen luettavista kustannuksista on ylipäättään melko vähän oikeuskäytäntöä,<sup>132</sup> mikä voi johtaa siihen, että tietty kustannus saatetaan kategorisesti lukea veron perusteeseen tai sen ulkopuolelle.

## 4.2 Välittömät kustannukset

Hallituksen esityksen mukaan välittömiä kustannuksia ovat ne kustannukset, jotka ovat kohdistettavissa tiettyyn hankkeeseen.<sup>133</sup> Merkityksellisimpiä tarkastelussa ovat palkka- ja muut sellaiset kustannukset. Perustajarakentamista varten tehtyihin tavarahankintoihin nimittäin sisältyy arvonlisävero ja siten niistä maksettava veron määrä on tiedossa.<sup>134</sup> Kustannukset lasketaan veron perusteeseen ilman arvonlisäveron osuutta. Kuitenkin ne kustannukset, jotka ovat arvonlisäverotuksessa vähennyskelvottomia, kuten esimerkiksi edustuskulut, tulee huomioida verollisina.<sup>135</sup>

Kaiken kaikkiaan veron perusteeseen luettavia välittömiä kustannuksia ovat siis kaikki ne rakennuksen rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, jotka on suoraan kohdistettavissa perustajarakentamiseen. Näin ollen seuraavat kustannusryhmät ainakin kuuluvat välittömiin kustannuksiin. Laajamuo- toisemmin kustannuksia on listattu esimerkiksi Verohallinnon ohjeessa:<sup>136</sup>

- Sekä maapohjaan että rakennukseen kohdistuvat työvoimakustannukset, sisältäen kaikki sivukulut ja vapaaehtoiset sosiaalikulut, kulukorvaukset ja päivärahat
- Rakennusurakkaa varten ulkopuoliselta ostetut tavarat ja palvelut, sisältäen muun muassa aliurakoista aiheutuneet kustannukset
- Rakennuskoneiden ja työvoiman vuokraamisesta aiheutuneet kustannukset
- Tiettyt rakennusaikaiset vakuus- ja vakuutuskustannukset sekä takuutöiden kustannukset<sup>137</sup>
- Ostetut rakentamispalvelut, joihin on sovellettu käännettyä arvonlisäverollisuutta sekä yhteisöostoina tehdyt tavara- ja palveluostot

Ennen Uudenmaan lääninoikeuden 13.7. 1995 antamaa päätöstä t 605/7 työntekijöille maksettuja kulukorvauksia, kuten matka- ja kilometrikorvauksia tai päivärahoja ei Verohallituksen tulkinnan mukaan tarvinnut lukea veron perusteeseen, koska näillä kustannuksilla korvataan arvonlisäverollisia kustannuksia. Pikkujämssä toteaa, että vaikka kanta olisi ollut lain tarkoitus huomioon ottaen

<sup>132</sup> Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 8.2.1

<sup>133</sup> HE 88/1993 vp s. 89

<sup>134</sup> Kun verovelvollisella on oikeus vähentää rakentamispalvelun oman käyttöön ottoon hankittujen tavaroiden ja palvelujen vero AVL 102§ mukaisesti, on käytännössä näiden hankintojen verovaikutus lopulta nolla.

<sup>135</sup> Heiskala, 2016, s. 22

<sup>136</sup> Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 8.2.1, ks. lisäksi Kuusala, Sainio, 2018, s. 80-81

<sup>137</sup> Näistä ks. kohta 4.1.1

perusteltu, oli linjanmuutos perusteltu objektiivisen laintulkitsijan näkökulmasta.<sup>138</sup> Ko. päätöksen jälkeen kulukorvaukset on tullut lukea veron perusteeseen.

Kulukorvauksilla korvataan arvonlisäverollisia kustannuksia. Siten esimerkiksi kilometrikorvauksella korvataan osaksi myös polttoaineesta maksettava arvonlisävero. Kun kulukorvaukset tulee lukea veron perusteeseen, tarkoittaa tämä käytännössä sitä, että kulukorvauksen perusteena olevasta arvonlisäverollisesta kulusta kannetaan arvonlisävero toiseen kertaan, kun se luetaan ”myös” oman käytön veron perusteeseen. Tämä tarkoittaa sitä, että arvonlisäverotuksen näkökulmasta edullisempaa perustajarakentajalle on pyrkiä itse kattamaan työn suorittamisesta johtuvat kustannukset, kuin korvata niitä työntekijöille. Näin ollen kustannuksiin sisältyvä arvonlisävero pysyy vähennyskelpoisena toisin kuin tilanteessa, jossa työntekijä esimerkiksi hankkii saamallaan kulukorvauksella polttoainetta.<sup>139</sup>

EUT:n ratkaisua asiassa *C-165/86, Intiem*, oli kyse tilanteesta, jossa yhtiön työntekijät ostivat polttoainetta omiin autoihinsa käytettäväksi työtehtäviin liittyviin ajoihin. Polttoaine luovutettiin suoraan työntekijän haltuun eli työntekijän yksityiskäytössä olevaan autoon tämän tankatessa huoltoasemalla, mutta koska lasku polttoaineen ostosta oli osoitettu suoraan yhtiölle, yhtiö sai vähentää hankintaan sisältyneen arvonlisäveron.<sup>140</sup> Siten tämäntyyppinen järjestely olisi yritykselle arvonlisäverotuksen näkökulmasta edullisempi oman käytön verotuksessa, kuin kilometrikorvausjärjestelmä. Muussa tapauksessa seuraus on veron kertautuminen.

#### 4.3 Välilliset kustannukset

Välillisiä ovat luonteeltaan ne kustannukset, jotka kyllä kohdistuvat rakentamispalvelujen tuottamiseen, mutta joita ei kuitenkaan voida tarkasti kohdistaa tiettyyn hankkeeseen tai välttämättä edes koko perustajarakentamisen toimintoon. Hallituksen esityksen määritelmän mukaan välilliset kustannukset ovat ”kaikki muut” rakentamispalveluun kohdistuvat kustannukset, kuten esimerkiksi hallinto- ja varastohenkilöstölle maksetut palkat, rakennustutkimus- ja muut tutkimuskustannukset, kustannukset omista kuljetuksista, koneiden ja laitteiden poistot ja huoltokustannukset, työkalukustannukset ja

---

<sup>138</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 459

<sup>139</sup> Ks. IBID

<sup>140</sup> C-165/86

vakuutuskustannukset.<sup>141</sup> Heiskala lisää myös rakennusaikaiset isännöinnistä aiheutuvat kulut veron perusteeseen.<sup>142</sup>

Välillisten kustannusten joukko on myös varsin laaja, samoin kuin välittömien kustannusten kohdalla.<sup>143</sup> Käytännössä ne voidaan jaotella kustannuksiin, jotka voidaan kohdistaa suoraan tiettyyn toimintoon tai projektiin sekä laskennallisiin kustannuksiin, jotka eivät ole kohdistettavissa suoraan tietylle kohteelle. Näiden ohella välillisiä kustannuksia ovat käyttöomaisuuden poistot.<sup>144</sup> Silloin, kun välilliset kustannukset voidaan suoraan kohdistaa tietylle kohteelle, voidaan todeta, ettei niiden luonne silloin juurikaan eroa välittömistä kustannuksista.

Välillisten kustannusten kannalta mielenkiintoisin problematiikka liittyy siihen, miten laskennallinen osuus kohdistetaan omaan lukuun rakentamisen toimintoon silloin, kun suora kohdistaminen ei ole mahdollista. Välillisiksi kustannuksiksi katsottavista eristä mielenkiintoisimpia ovat yrityksen johdolle ja hallintohenkilöstölle maksetut palkat sivukuluineen sekä käyttöomaisuuden poistot ja yrityksen kulurakenteesta riippuen näille kuluille vaihtoehtoiset kulut.

## 4.4 Välillisten kustannusten laskeminen ja kohdistaminen

### 4.4.1 Kohdistamisen problematiikka

Välillisten kustannusten laskeminen on tapauskohtaista ja laskemiseen sekä laskentatavan valintaan vaikuttavat esimerkiksi yrityksen koko, kulurakenne ja se, millaisia toimintoja yrityksessä on, miten ne on organisoitu ja miten niiden arvonalisäverokäsittely eroaa toisistaan. Yhtä kaikille yrityksille soveltuvaa yleispätevää välillisten kustannusten laskentatapaa ei ole, vaan yritysten tulee laatia laskelma, joka soveltuu juuri kyseiselle yritykselle.<sup>145</sup> Minkään yleisen rakennuslaskennan soveltuvan oletusprosentin käyttäminen ei ole sallittua.<sup>146</sup> Luonnollisesti laskelmaa tulee myös päivittää ja tarkistaa tilikausikohtaisesti toiminnan luonteen muuttuessa. Hyväksyttävää on tilikauden aikana hyödyntää edellisvuoden prosenttia suoraan, mutta tilinpäätöksen yhteydessä sen tulee kuitenkin oikaista välillisistä kustannuksista suoritettua oman käytön arvonalisäveroa tilikauden todellisia ja toteutuneita lukuja vastaaviksi.<sup>147</sup> Pikkujämsän mukaan käytännössä välillisten kustannusten määrittäminen

---

<sup>141</sup> HE 88/1993 vp s. 89. Vakuutuskustannusten luonteesta ks. luku 4.1.1. Vakuutuskustannukset ovat nähdäkseni liian laava käsite. Työntekijöiden vakuutukset on perusteltua lukea välillisiin, mutta esimerkiksi asuntokauppalaista ja YSE 1998- ehdoista johtuvat vakuutukset ovat niin selvästi kohdekohtaisia, että niiden luonne on selvästi välitön. Ks. Pikkujämsä, 2001, s. 458

<sup>142</sup> Heiskala, 2016, s. 25

<sup>143</sup> Välillisiksi tavanomaisesti katsottavat kustannukset, ks. Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 8.2.2, ks. lisäksi Kuusala, Sainio, 2018, s. 84-85.

<sup>144</sup> Kuusala, Sainio, 2018, s.84

<sup>145</sup> Kuusala, Sainio, 2018, s.85, ks. lisäksi Heiskala, 2016, s. 24

<sup>146</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 460

<sup>147</sup> Kuusala, Sainio, 2018, s.85,

koettaneen varsin vaikeaksi ja voimassa olevan oikeustila epäselväksi.<sup>148</sup> Tämän epävarmuuden taustalla vaikuttaa se, että arvonlisäverolain laintasoinen säännös ei millään tapaa ota kantaa kustannusten määrittämiseen käytännössä ja esitöidenkin tarjoama tulkinta-apu jää varsin ylimalkaiseksi.<sup>149</sup> Seuraus tällä on se, että verotuksen legaliteetti- ja luottamuksensuojaperiaatteen valossa kynnys veroviranomaisille puuttua jälkikäteen verovelvollisen soveltamaan määrittelytapaan tulisi olla hieman tavomaista korkeampi.<sup>150</sup>

Myös Heiskanen esittää, että välillisten kustannusten objektiivinen kohdistaminen rakennusprojekteille on monesti vaikeaa. Perinteisessä kustannuslaskennassa ns. aiheuttamisperiaatteen mukaan "tuotteelle" kohdistetaan yksinomaan ne kustannukset, jotka sen katsotaan aiheuttaneen. Tällöin oletetaan, että tuotteiden ja niille jaettujen kustannusten välillä vallitsee syy-seuraussuhde. Käytännössä usein kuitenkin kustannusten syy-seuraussuhdetta ei voida määrittää välillisten kustannusten osalta tällä tarkkuudella, koska tuotekohtaista syy-seurausketjua ei tarpeeksi luotettavasti pystytä erottamaan. Tämä näkökulma huomioon ottaen välillisten kustannusten osuuden arvioiminen on tehtävä varovasti ja siten, ettei niitä liian herkästi katsota johtuneen vain tietystä toiminnosta.<sup>151</sup>

#### 4.4.2 KHO 2017:143

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös KHO 2017:143 oli varsin merkittävä välillisten kustannusten laskemistapaa ja sen johdonmukaista soveltamista koskeva päätös. Urpilaisen mukaan ratkaisu sisältää perustajarakentamisen arvonlisäverotusta selkeyttävän aineellisen prejudikaatin ohella tärkeitä periaatteellisia verotuksen ennakoitavuuteen ja oikeussuojajärjestelmään liittyviä näkökohtia.<sup>152</sup>

Rakennustoimintaa harjoittava A Oy myi rakentamispalveluja ulkopuolisten tahojen lisäksi perustamilleen asunto-osakeyhtiöille arvonlisäverolain 31 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla, jolloin veron perusteena arvonlisäverolain 75 §:n 2 kohdan mukaan oli rakentamispalvelusta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset. A Oy oli tilikauden aikana kirjannut kuukausittain oman käytön veron perusteeseen arvion mukaisen määrän välillisiä kustannuksia ja tilikauden lopussa täsmentänyt tätä määrää. Tällöin A Oy oli laskenut perustajarakentamiseen kohdistettavat oman käytön arvonlisäveroon luettavat välilliset

---

<sup>148</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 24

<sup>149</sup> Hallituksen esityksen muotoilusta ks. lisää luku 4.4.2

<sup>150</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 460. Vuosikirjapäätös 2017:143 on linjassa tämän näkemyksen kanssa. Ks. lisäksi esimerkiksi Määttä, 2014, s. 231: "Verovelvollisen suosimisen mukaan epäselvissä tulkintatilanteissa tulisi kallistua verovelvollisen kannalta edullisemman tulkinnan kannalle."

<sup>151</sup> Heiskanen, 2016, s. 24

<sup>152</sup> Urpilainen, 2017, s.1

kustannukset osuutena yhtiön kaikista välillisistä kustannuksista ulkopuolisille suoritettujen rakentamispalvelujen ja perustajarakentamisen liikevaihtojen suhteessa. Kunakin tilikautena liikevaihtojen suhteena oli käytetty neljän vuoden liikevaihtojen suhteen liukuvaa keskiarvoa. A Oy perusteli tämän laskentatavan käyttämistä muun ohella Rakennusteollisuus RT ry:n arvonnisävero-oppaassa annetulla suosituksella. Verohallinto oli suoritettuun verotarkastukseen perustuen toimittanut A Oy:n arvonnisäveron maksuunpanot tilikausilta 2010–2012 tilikausikohtaisten liikevaihtojen suhteiden perusteella.

Korkein hallinto-oikeus totesi, ettei arvonnisäverolaissa ole säännöksiä siitä, miten perustajarakentamiselle kohdistettavien välillisten kustannusten osuus on laskettava. A Oy:n käyttämä liikevaihtojen neljän vuoden liukuvaan keskiarvoon perustuva laskentatapa, jota A Oy oli käyttänyt johdonmukaisesti tilikaudesta toiseen, johti pidemmällä aikavälillä A Oy:n harjoittaman toiminnan kustannusrakennetta vastaavaan lopputulokseen. Verohallinto ei ollut näyttänyt, että A Oy käyttäessään mainittua laskentatapaa olisi ilmoittanut veroa liian vähän maksettavaksi arvonnisäverolain 176 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla. Kun lisäksi otettiin huomioon saman pykälän 3. momentin säännös, Verohallinnon toimittamille maksuunpanoille ei ollut perusteita.<sup>153</sup>

Vaikka ratkaisu on julkaistu vuosikirjaratkaisuna, kyseessä on yksittäisessä asiassa ja sen yksityiskohtaisten tosiseikkojen valossa annettu ratkaisu.<sup>154</sup> Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisutoimintaa koskevien prosessuaalisten rajoitusten takia se ei voi ratkaisussaan ottaa kantaa laveasti, vaan nimenomaan käsillä olevaan oikeuskysymykseen.<sup>155</sup> Siten mahdollista on, että ratkaisussa ei ole tarkoitettu kuin lausua välillisten kulujen laskemisesta ja siitä, että tässä tapauksessa Verohallinto ei ollut kyennyt osoittamaan, että verovelvollisen käyttämä laskentatapa johtaisi liian alhaiseen veron määrään. Tästä huolimatta ratkaisun perusteluista voidaan tunnistaa myös laajempia kysymyksenasetteluja.<sup>156</sup> Mielenkiintoista olisi esimerkiksi, jos asiaa olisi tarkasteltu luottamuksensuojan näkökulmasta. Olisiko merkitystä luottamuksensuojan saamisen osalta ollut sillä, että käsillä oleva normi on luonteeltaan vaikeaselkoinen ja tarkalta sisällöltään täsmentymätön? Lisäksi oletan, että vaikka KHO:n tarkoitus olisi ollut lausua kapeasti soveltuvuudesta yksittäistapauksessa, on ratkaisulla varmasti runsaasti oikeuslähde- ja argumentaatioarvoa tulevaisuuden samankaltaisissa vero- ja hallintoprosesseissa.

---

<sup>153</sup> KHO 2017:143

<sup>154</sup> IBID

<sup>155</sup> Määttä, 2014, s. 225

<sup>156</sup> Urpilainen, 2017, s. 2

Mielenkiintoista tapauksessa on myös, että korkein hallinto-oikeus poikkesi silloisen hallintolainkäyttölain 74 §:n pääsäännöstä, jonka mukaan hallintoasiassa asianomaiset pitävät oikeudenkäyntikulut pääsääntöisesti omana vahinkonaan ja määräsi Verohallinnon korvaamaan verovelvollisen 6000 euron oikeudenkäyntikulut. Perustana tälle ei ollut niinkään pääasian aineelliset juridiset olosuhteet, vaan maksuunpanopäätöksessä ollut Verohallinnon tekemä 10 578,37 euron suuruinen laskuvirhe, jonka johdosta olisi ollut kohtuutonta, mikäli verovelvollinen olisi joutunut pitämään kulut vahinkonaan.<sup>157</sup>

Keskeinen kiista koski siten sitä, voidaanko välillisten kulujen laskennassa käyttää pidempää neljän vuoden seurantajaksoa vai johtiko tässä tapauksessa tilikausikohtainen tarkastelu oikeampaan veron määrään. Veronsaajien oikeudenvallontayksikön näkemyksen mukaan A oy:n menettelyn seurauksena, kun asiaa tarkastellaan tilikausikohtaisesti, A Oy:n tilittämä vero on jäänyt liian alhaiseksi. VOVA:n argumentaation mukaan Verohallinto ja verovelvollinen eivät voi sopia, että tietyltä tilikaudelta veroa tilitetään ”liikaa” ja joltakin taas liian vähän. Urpilainen esittää, että VOVA:n perustelu voidaan tulkita siten, ettei Verohallinnolla olisi ollut toimivaltaa jättää oikaisua tekemättä.<sup>158</sup>

Sinänsä mielenkiintoista on, että VOVA:n keskeinen argumentaatio perustuu siihen, että A Oy:n käyttämä laskentatapa johtaa liian alhaiseen veron määrään ja tilikausikohtaisesti tarkasteltuna asia olisi ollutkin näin. Tästä huolimatta KHO:n keskeinen perustelu asiassa on, että sitä, että A Oy:n käyttämä laskentatapa johtaisi liian alhaiseen veron määrään, ei ole kyetty osoittamaan. Täysin selvää ei ole, onko KHO:n tarkoituksena ollut ottaa kantaa siihen, kumpi laskentatapa soveltuu paremmin vai oliko VOVA:n tulkinta sinänsä jopa oikea mutta tämä yksin ei muodostanut riittävää perustetta oikaisun tekemiseen.<sup>159</sup>

Perustajaurakoinnin arvonnäisäverotuksen aineellista sääntelyä koskien ratkaisun perusteluista olenaisiin kohta on sen kustannusten laskentamallia koskeneet näkökohdat. KHO vahvisti näkemyksen, että välilliset kustannukset tulisi ensisijaisesti kohdistaa kohteille, samoin kuin välittömätkin kustannukset. Mikäli tämä ei ole mahdollista, on välillisten kustannusten perustarakentamiselle kohdistettava osuus

”arvioitava käyttäen mahdollisimman oikeaan lopputulokseen johtavaa menetelmää. Vaikka arvonnäisäverolakia koskevassa hallituksen esityksessä (HE 88/1993 vp) verovelvolliselle annetaan mahdollisuus laskea välillisten kustannusten osuus nimenomaan välittömien kustannusten

---

<sup>157</sup> KHO 2017:143, perusteluosa

<sup>158</sup> Urpilainen, 2017, s. 2

<sup>159</sup> IBID



mukaisessa suhteessa, myös muunlainen laskentamalli on mahdollinen. Oleellista on, että laskelma perustuu verovelvollisen kirjanpidosta saatuihin lukuihin ja että laskelma vastaa mahdollisimman hyvin välillisten kustannusten aiheuttamisperustetta ja verovelvollisen harjoittaman toiminnan kustannusrakennetta. Lisäksi on edellytettävä, että verovelvollisen käyttämää laskentatapaa voidaan käyttää ja käytetään tilikausittain jatkuvasti ja johdonmukaisesti.”

Siten ratkaisu rajoittaa laskentatapoja ainoastaan siltä osin, että laskentatavan tulee soveltua juuri ko. verovelvollisen liiketoiminnan lukuihin ja että ko. laskentatapaa käytetään jatkuvasti ja johdonmukaisesti. Myös Heiskalan mukaan perusteltua olisi käyttää tarkastelussa pidempää aikaväliä kuin esimerkiksi pelkästään edellisvuotta. Tämä johtuu siitä, että perustajaurakoinnin osuus suhteessa muihin toimintoihin saattaa vaihdella vuosikohtaisesti suurestikin ja välillisten kustannusten osuus voi tämän seurauksena olla joko liian suuri tai liian pieni.<sup>160</sup> Useamman tarkasteluvuoden käyttäminen siten tasaa vaihtelua. Vaatimus yhden laskentatavan käyttämisestä on perusteltua myös siitä syystä, ettei verovelvollinen voi tilikausikohtaisesti valita sitä laskentatapaa, joka kulloinkin johtaisi mahdollisimman pieneen veron määrään. Luonnollista toki on, että laskentatapaa vaihdetaan, jos muutokset verovelvollisen toiminnan luonteessa tätä muutosta tukevat. Seuraavaksi tarkoituksena on käsitellä erityyppisiä laskentatapoja niiden ominaisuudet, hyödyt ja rajoitteet huomioiden.

#### 4.4.3 Kaavamainen menetelmä

Hallituksen esitys toteaa välillisten kustannusten kohdistamisesta ainoastaan, että ne voitaisiin käytännössä kohdistaa tiettyihin hankkeisiin laskemalla ne kaavamaisena osuutena hankkeen välittömien kustannusten määrästä.<sup>161</sup> Tämän laskentatavan määritelmää ei ole määritelty hallituksen esityksessä, mutta edellä avatun KHO:n ratkaisun perusteella tämä tarkoittaa välillisten kustannusten laskemista samassa suhteessa, kuin välittömien kustannusten kohdalla.<sup>162</sup> Siten esimerkiksi jos tiedetään, että välittömistä kustannuksista 30% kohdistuu perustajarakentamiseen, välillisten kustannusten osalta käytetään samaa prosenttia. Menetelmän etu on se, että yleensä ainakin välittömien kustannusten prosenttiosuus on tiedossa ja tämä osuus on vieläpä juuri kyseisen tilikauden lukuihin perustuva. Menetelmän yksinkertaisuuden vuoksi sen soveltaminen tuskin myöskään vaatii erityistä vaivannäköä.

Oletettavaa on, että välillisten kulujen suurimmiksi eriksi nousevat hallinto-, varasto- ja esimerkiksi taloushallintohenkilöstölle maksetut palkat sekä käyttöomaisuuden poistot. Tällöin esimerkiksi jos hallintohenkilökunnan työpanoksesta jokin muu toiminta, esimerkiksi osakehuoneistojen kauppa,

---

<sup>160</sup> Heiskala, 2016, s. 25

<sup>161</sup> HE 88/1993 vp s. 89

<sup>162</sup> KHO 2017:143

kuluttaa suhteessa suuremman osuuden kuin mitä välittömien kustannusten suhde antaisi olettaa, voi laskentatapa johtaa liian suureen veron perusteeseen tämän kuluerän osalta. Poikkeama toiseen suuntaan on luonnollisesti myös mahdollinen. Jos yritys harjoittaa ainoastaan perustajaurakointia ja osakehuoneistojen kauppaa, on oletettavaa, ettei osakehuoneistojen myynti edellytä lainkaan esimerkiksi yrityksen käyttöomaisuuteen kuuluvien koneiden ja laitteiden käyttöä. Siten tällaisessa tilanteessa koneiden ja laitteiden poistojen kohdistaminen välittömien kustannusten suhteessa saattaa johtaa liian alhaiseen veron perusteeseen tämän kuluryhmän osalta. Vinoumien välttämiseksi mikään ei luonnollisesti estä tietyn välillisten kustannusten kuluerän suoraa kohdistamista, mikäli havaitaan, että niiden osuus olisi suurempi tai pienempi kuin mitä kaavamainen laskentatapa antaisi olettaa.

Toisen tyyppistä kaavamaista menetelmää voidaan soveltaa esimerkiksi silloin, kun välillisten kulujen kokonaismäärä ei ole tiedossa. Tällöin voidaan tarkastella edellisvuosien välillisten kulujen prosenttiosuutta välittömistä kuluista ja johtaa suhdeluku edellisvuosien tietojen avulla, käyttäen esimerkiksi kolme edeltävän vuoden prosenttiosuuksien keskiarvoa.<sup>163</sup>

Tämä laskentatapa on tosin siitä ongelmallinen, että sitä ei voida soveltaa johdonmukaisesti vuodesta toiseen. Tämä johtuu siitä, että jos prosenttiosuus lasketaan esimerkiksi kolmen edellisvuoden liukuvan keskiarvon perusteella, seuraavina vuosina jo aiemmin käytetyt prosentit kertautuisivat siten, että lopulta jokaiselle vuodelle muodostuisi sama prosentti. Koska tätä menetelmää ei voida näin ollen käyttää johdonmukaisesti tilikaudesta toiseen, katsoisin menetelmän soveltuvan lähinnä tilanteeseen, jossa syystä tai toisesta mitään muuta luotettavaa laskentatapaa ei ole käytettävissä. Muiden menetelmien soveltumattomuus on kuitenkin nähdäkseni epätodennäköistä silloin, kun kirjanpito ja kulujen seuranta on toteutettu huolellisesti. Näkisinkin tämän menetelmän erityisen alttiina muutosverotukselle tulevaisuudessa.

#### 4.4.4 Liikevaihtoon perustuvat menetelmät

Liikevaihtoon perustuvassa laskentamallissa välillisten kustannusten osuus määritetään siten, että perustajarakentamisesta syntyvää liikevaihtoa verrataan kokonaisliikevaihtoon ja perustajarakentamisen suhteellista prosenttiosuutta käytetään siihen kohdistuvien välillisten kulujen määrittämisessä. Siten jos liikevaihdosta 30 prosenttia on peräisin perustajarakentamisesta, kohdistetaan 30% välillistä kuluista myös tähän toimintoon. Prosenttiosuus voidaan määrittää esimerkiksi 2-5 vuoden liukuvana keskiarvona.<sup>164</sup>

---

<sup>163</sup> Heiskala, 2016, s. 25, ks. myös KHO 2017:143

<sup>164</sup> Heiskala, 2016, s. 25.

Tässä yhteydessä merkitystä on sillä, miten perustajaurakoiden liikevaihto ylipäättään muodostuu. Vaikka taloudellisesta näkökulmasta perustajaurakoija saa tulonsa huoneisto-osakkeiden myynnistä, kirjanpidollisesti liikevaihtona esitetään sekä huoneisto-osakkeiden velkaosuudella vähennetty myyntihinta, että urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen.<sup>165</sup> Molemmat näistä tuloista ovat kuitenkin peräisin perustajaurakointiliiketoiminnasta. On ilmeistä, että tilanteessa, jossa yhtiö ei harjoita muuta kuin omaan lukuun rakentamista, liikevaihtoon perustuva laskentamalli ei sovellu. Tällöin perustellumpaa on käyttää kuluihin perustuvaa laskentamallia, jotta esimerkiksi osakemyyntiin kohdistuva osuus välillisistä kuluista saadaan huomioon otettua. Jos rakennusyrityksellä on säännönmukaisesti sekä omaan lukuun rakentamista, että rakentamispalvelun myyntiä avoimella verolla, on oletettavaa, että liikevaihdon asianmukaisen seurannan avulla liikevaihtoon perustuva laskentatapa tarjoaa luotettavan välillisten kustannusten määrittelytavan.

#### 4.4.5 Poistoihin ja kiinteisiin kuluihin perustuva menetelmä

Oikeuskirjallisuudessa ilmeisen laajasti tunnetaan välillisten kustannusten laskentatapa seuraavan kaavan avulla<sup>166</sup>:

$VK (= \text{välilliset kustannukset}) = C + B/A \times (D + E - C)$ , missä

- A= yrityksen koko toiminnan välittömät kulut, €
- B= omaan lukuun rakentamisen välittömät kulut, €
- C= suoraan omaan lukuun rakentamiseen kohdistettavat välilliset kulut, €
- D= käyttöomaisuuden poistot, €
- E= kiinteät kulut, €

Kaava muistuttaa toimintaperiaatteiltaan tiettyjä aiemmin esiteltyjä laskentatapoja, esimerkiksi hallituksen esityksen mukaista kulujen laskemista kaavamaisena osuutena välittömien kustannusten määrästä ( $B/A$ ). Muuttuja C eli suoraan kohdistettavat välilliset kulut puolestaan tavallaan tulisi löytyä jokaisesta käytettävästä laskentatavasta, sillä aiemmin esitetyn mukaisesti välillistenkin kustannusten osalta lähtökohtana tulisi olla suora kohdistaminen. Muuttujan E osalta todettakoon, että kiinteiden kustannusten käsitettä ei nykyisessä tuloslaskelman kaavassa esiinny. Teoreettisesti kiinteisiin kuluihin voidaan lukea kaikki muut kulut paitsi muuttuvat kulut, poistot ja rahoituskulut. Kun otetaan huomioon se, että välittömät kulut vastaavat likimain muuttuvia kuluja,<sup>167</sup> tulee muuttujien D+E summasta likimain kohdistamattomien välillisten kulujen kokonaismäärä. Kun lopputulos kerrotaan kerrotoimella  $B/A$  ja huomioidaan kohdistetut kulut, menetellään käytännössä samoin kuin hallituksen esityksen mukaisen kaavamaisen laskentatavan osalta. Verrattuna hallituksen esityksen mukaiseen

<sup>165</sup> KILA, 2017, s. 5-6

<sup>166</sup> Ks. esimerkiksi Heiskala, 2016, s. 25 ja Kuusala, Sainio, 2018, s. 86

<sup>167</sup> Heiskala, 2016, s. 25

tapaan ja erityisesti sen sanamuotoon, on tämä kaava kuitenkin merkittävästi informatiivisempi ja oletettavasti helpompi soveltaa. Käyttöalaa teoriassa rajaa se tilanne, että yrityksellä ei ole lainkaan käyttöomaisuutta tai osa omaisuudesta on vuokrattu. Tällöin muuttujan D arvo jää liian pieneksi, kun vuokratun omaisuuden vaikutusta ei huomioida. Mikään ei toisaalta estä lukemasta D:hen mukaan poistojen ohella myös vuokratusta omaisuudesta maksetun vuokrahinnan verovuodelle kohdistuvaa osuutta. Tällöin kaava soveltuu riippumatta siitä, omistaako yritys esimerkiksi toimitilat ja koneet ja laitteet itse vai onko ne vuokrattu.

#### 4.4.6 Muut menetelmät

Verohallinnon rakentamispalvelujen oman käytön arvonlisäverotuksesta annetussa ohjeessa todetaan, että mahdollisten hyväksyttävien laskentatapojen määrä ei ole rajattu, kunhan ne perustuvat verovelvollisen kirjanpidosta saatuihin lukuihin, laskelma vastaa mahdollisimman hyvin välillisten kulujen aiheuttamisperustetta ja laskentatapaa sovelletaan johdonmukaisesti. Ohjeen mukaan mahdollisia ovat esimerkiksi pinta-alaan tai työajan käyttöön perustuva laskentamalli.<sup>168</sup>

Pinta-alaan perustuvan laskentamallin käyttämisestä oli kyse Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisussa 15/0802/4 (ei valituslupaa laskentatavan valintaa koskevalta osin/ KHO 2017:144). Asiassa oli kyse verotarkastuksen yhteydessä tehdystä muutosverotuksesta. Verovelvollinen yhtiö harjoitti sekä perustajaurakointia että rakentamispalvelujen myyntiä avoimella verolla. Yhtiö oli kuukausittain kaavamaisesti laskenut oman käytön kohteiden osuuden rakennuttamistoiminnan välillisistä kustannuksista aktiivisiin oman käytön kohteisiin sisältyvien asuinhuoneistojen lukumäärän mukaisessa suhteessa. Aktiivisia olivat kohteet, joissa kohdeyhtiön hallintoa ei vielä ollut luovutettu tuleville osakkeenomistajille. Hallinto-oikeus totesi, että asuinhuoneistojen määrään perustuva suhdeluku oli lähtökohdiltaan hyväksyttävä, eikä oman käytön alaan kuulunut rakennustoiminta rasittanut resursseja enempää suhteessa toimeksiantokohteisiin. Siten ko. laskentatapa oli vastannut riittävästi yhtiön rakennusaikaisten kustannusten muodostumista ja resurssien käyttöä.

Välillisten kulujen laskelmat eivät kuitenkaan virhevastuuseen perustuvien reklamaatiotöiden osalta vastanneet kustannusten aiheutumisperustetta. Hallinto-oikeus totesi ratkaisussaan, että mikäli yhtiön oman käytön kohteiden reklamaatiotöistä aiheutuneet välilliset kustannukset ovat järkevästi erotettavissa rakentamispalvelujen muista välillisistä kustannuksista, tulee ne suoraan lukea oman käytön veron perusteeseen. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee nämä reklamaatiotöistä aiheutuneet kustannukset, kuten muutkin välilliset kustannukset, lukea veron perusteeseen ja määritellä tältä osin vero

---

<sup>168</sup> Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018: "Myös muunlainen laskentamalli on mahdollinen. Tällainen voi olla esimerkiksi työajan käyttöön tai pinta-alaan perustuva laskentamalli."

saman suhdeluvun mukaisesti. Hallinto-oikeus totesi myös, että jos reklamaatiotöitä on tehty ei-aktiivisiin kohteisiin, tulee nämä kohteet huomioida lisäksi välillisten kustannusten suhdelukua määritettäessä. Kolmantena vaihtoehtona hallinto-oikeus totesi, että kustannusten osalta voidaan samoin edellytyksin kuin muidenkin välillisten kustannusten osalta käyttää myös jotain muuta laskentatapaa.

Päätöksellään hallinto-oikeus siis vahvisti, että huoneistojen lukumäärään perustuva laskentamalli voi olla hyväksyttävä välillisten kustannusten laskennassa. Päätöksestä ei käy ilmi harjoitetun toiminnan volyymi. On oletettavaa, että huoneistojen lukumäärään tai vaihtoehtoisesti pinta-alan perustuva laskentamalli soveltuu parhaiten silloin, kun yhtiön harjoittaman rakennustoiminnan volyymit ovat suuria. Tämä johtuu siitä, että kohteet ovat oletettavasti usein erityyppisiä, eikä kustannusten aiheuttamisperuste välttämättä riipu pelkästään huoneistojen lukumäärästä tai kokonaispinta-alasta, vaan asiaan vaikuttaa esimerkiksi rakennusmateriaali ja muut rakennuksen ominaispiirteet. Rakentamispalvelujen myynnin suuri volyymi on omiaan tasaamaan tätä vaihtelua.<sup>169</sup> Toisaalta mahdollista vaihtelua voidaan tasata soveltamalla laskelmiin useamman vuoden tarkastelujaksoa, kuten esimerkiksi liukuvaa keskiarvoa. Muilta osin pinta-alan tai huoneistojen määrään perustuvaa menetelmää on oletettavasti varsin helppo soveltaa, sillä tarvittava informaatio lienee saatavissa vaivatta. Reklamaatiokustannusten osalta todettakoon, että kun ne kerran kuuluvat veron perusteeseen, ei sinänsä ole merkitystä, mikä on alkuperäinen välillisten kustannusten laskentatapa. Reklamaatiokustannukset tulee lukea veron perusteeseen parhaiten soveltuvaa laskentatapaa käyttäen. On oletettavaa, että alun perin käytetty tapa soveltuu.

Viimeisenä laskentatapana mainittakoon työaikaan perustuva laskentatapa. On oletettavaa, että mikäli resurssien käyttö kohdistuu muuten tasaisesti, myös työaikaan perustuva laskentatapa voi tuottaa luotettavan lopputuloksen, mikäli kohdekohtainen tuntiseuranta on toteutettu asianmukaisesti. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä 16/1260/4 verovelvollinen esitti välillisten kustannusten jako-perusteeksi työajan kohdistumista omaan lukuun rakentamisen ja muiden kohteiden välillä. Laskelmat oli laadittu jälkikäteen kohteiden jo valmistuttua. Hallinto-oikeus linjasi, että tällaisessa tilanteessa Verohallinnon käyttämä liikevaihtoon perustuva laskentatapa johti luotettavampaan lopputulokseen.<sup>170</sup> Ratkaisu kuvaa laskentatavan valinnan tapauskohtaisuutta: tässä tapauksessa liikevaihtoon perustuva laskentatapa johti luotettavampaan lopputulokseen huomioon ottaen se, että verovelvollisen käyttämät työaikaan perustuvat laskelmat oli laadittu jälkikäteen.

---

<sup>169</sup> Volyymi tasaa vaihtelua myös muitakin laskentatapoja käytettäessä.

<sup>170</sup> Helsingin hallinto-oikeuden päätös 23.12.2016 nro. 16/1260/4

Esiteltujen laskentatapojen ja niiden arvioinnin perusteella voidaan todeta, että laskentatavan valinta on tapauskohtaista ja yrityksen taloudellisen toiminnan erityispiirteistä riippuvaista. Käsittelyyn on otettu oikeuskirjallisuuden, oikeuskäytännön ja Verohallinnon ohjeistuksen mainitsevat tavat. Kuten todettu, tämä listaus ei kuitenkaan ole tyhjentävä. Edellä on punnittu eri laskentatapojen hyötyjä ja haittoja, mutta kategorisia tulkintoja laskentatapojen osalta ei liene mahdollista tehdä. Ainut jollain tapaa havaittavissa oleva rajanveto voidaan tehdä niiden laskentatapojen osalta, jotka soveltuvat käytettäväksi silloin, kun kyse on välillisten kustannusten kohdistamisesta omaan lukuun rakentamiseen ja vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan. Tällaiseen tilanteeseen soveltunevat kaikki muut edellä esitellyt laskentatavat paitsi liikevaihtoon ja pinta-alaan perustuvat laskentatavat edellä esitetyin perustein. Olennaisinta laskentatavan valinnan osalta on loppujen lopuksi se, että valittu laskentatapa kyetään perustelemaan johdonmukaisesti.

Voidaan pohtia, olisiko laskentatapojen lukumäärä ja soveltamisala tarkemmin rajattu, mikäli perustajarakentamistoiminta olisi harmonisoitu arvonnäisäverodirektiivin sääntelyllä. Esimerkiksi yleiskulujen vähentämisen osalta arvonnäisäverodirektiivin 173 artikla säätää tarkat ohjeet vähennyksen laskentatavasta ja valittavista sääntelykehoista. Mainittujen ratkaisujen, erityisesti vuosikirjapäätösten KHO 2017:143 ja KHO 2017:144 jälkeen kansalliseen normistoon perustuva oikeustila on kuitenkin suhteellisen vakaa.

## 4.5 Kulujen vaihtoehtoisuus

Perustajarakentamisen käytännön toteutus ja sitä myöten myös yrityksen kulurakenne vaihtelee yrityskohtaisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että joitakin kustannuksia, joita yhdellä yrityksellä on, ei ole välttämättä lainkaan toisella tai ne eivät välttämättä kuulu toisella yrityksellä lainkaan perustajarakentamisen veron perusteeseen. Yritykselle keskenään vaihtoehtoisia toteuttamistapoja ovat esimerkiksi

- 1) Koneiden ja kaluston vuokraaminen tai omistaminen itse;
- 2) Toimitilojen vuokraaminen tai omistaminen itse;
- 3) Tiettyjen palvelujen ostaminen alihankintana tai tuottaminen itse ja
- 4) Yrityksen omistajalle palkan maksaminen tai voitonjako.

1) -ja 2)- kohdissa siten keskenään vaihtoehtoisia kuluja ovat verovuodelle kohdistuva osuus vuokraluista sekä koneiden, kaluston ja toimitilojen poistot. Vuokraaminen on siinä mielessä selkeä tilanne, että siitä aiheutuva kulu tarkasti tiedossa. Toisaalta kun poistojen tarkoituksena on jaksottaa hyödykkeen hankintameno kuluksi mahdollisimman hyvin sen synnyttämiä tuottoja vastaten, voidaan

poistojen avulla saavuttaa myös varsin tarkka kulujen kohdistuminen.<sup>171</sup> 3)-kohdan tilanne on myös varsin selkeä: ei ole merkitystä ostetaanko tietty tavara tai palvelu ulkopuoliselta vai tuotetaanko se itse, sillä kustannukset ovat yhtä lailla luettava veron perusteeseen 74§ ja 75§ mukaisesti. 1)-3) – kohtien osalta vaihtoehtoiset kulut kuuluvat siis yhtä lailla veron perusteeseen ja ei ole oletettavaa, että joko alihankinnan ja vuokraamisen tai itse tuottamisen suosimisella saavutettaisiin olennaisia verohyötyjä.

Mielenkiintoisin vaihtoehtoisista kuluista on neljäs kohta: pienissä yrityksissä käytännössä omistajayrittäjillä on mahdollisuus päättää, nostavatko he korvauksen yrityksessä tekemästään työstä palkkana vai voitonjakona, kuten osinkona. Ennakkoperintälain 13§:n mukaan palkalla tarkoitetaan työtai virkasuhteesta saatua korvausta. Voitonjako puolestaan on OYL 1:5§ mukaisen osakeyhtiön voitontuottamisperiaatteen täyttämistä OYL 13:11§ mukaisia voitonjakokeinoja hyödyntämällä. Vero-oikeudellisessa normistossa osinkoa ei ole määritelty, mutta käytännössä sillä tarkoitetaan *voitonjakoa* eli osinkoa yhtiöoikeudellisesti. Lisäksi osinkona tietyissä tilanteissa verotetaan myös voitonjako vapaan oman pääoman rahastosta.<sup>172</sup> Palkka on siten vastinetta työsuhteesta ja osinko osakeomistukseen perustuvaa tuottoa voitonjaon muodossa. Kun omistajayrittäjä sekä työskentelee yrityksessään että omistaa sitä, on hänen mahdollista käytännössä vapaasti valita, miltä osin hän nostaa yrityksestä palkkaa ja miltä osin käyttää voitonjakoa. Voitonjaon käyttöalaa rajaa luonnollisesti se, kuinka paljon voitonjakokelpoisia varoja yrityksellä on. Mikäli voittovaroja ei ole, jää ainoaksi mahdollisuudeksi käytännössä palkan maksaminen.

Lisäksi vaihtoehtoista omistajayrittäjälle on se, maksaako hän itse vai verovelvollinen yritys yrittäjän eläkelain mukaiset eläkemaksut. YEL- maksut ovat EVL 8.1 4a)- kohdan mukaisesti vähennyskelpoisia elinkeinoverotuksessa. Jos yrittäjä ei tee vähennystä yrityksen elinkeinotulosta, ovat YEL-maksut vähennyskelpoisia hänen omassa henkilökohtaisessa verotuksessaan tuloverolain 96§ 1-4. momentin mukaisesti. Ensiksi valitussa vaihtoehdossa YEL-maksut kuuluvat oman käytön veron perusteeseen, sillä ne ovat yritykselle kulua. Jos yrittäjä itse maksaa YEL-maksut, eivät maksut ole yritykselle kulua eivätkä siten myöskään veron perusteeseen kuuluvia.<sup>173</sup>

#### 4.6 Veron perusteen enimmäismäärä

---

<sup>171</sup> Poistoista ks. esim. KILA, 2007

<sup>172</sup> Myrsky, Räbinä, 2019, s. 118. Toinen osekeyhtiön muotovaatimusten mukaisen varojenjaon verotuskäsittelyn vaihtoehto on verotus luovutusvoittona. Luovutusvoittona verotetaan muun muassa osakeyhtiön purkaminen, osakepääoman alentaminen, sekä yhtiön omien osakkeiden hankinta ja lunastus.

<sup>173</sup> Tässä esitettyjen vaihtoehtoisten toteuttamistapojen hyödyntämistä arvonnalisäverotuksen verosuunnittelukeinoina käsitellään luvussa 5.

Perustajarakennusurakan aikana yritys suorittaa arvonlisäveroa välittömien ja välillisten kustannusten perusteella. Tässä vaiheessa kuitenkin ei vielä ole tiedossa, muodostuuko urakka ylipäättään voitolliseksi, eli ylittävätkö projektista saatavat tulot nämä kustannukset.<sup>174</sup> Tappiollisuus on ollut esillä korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätöksessä 2017:144, jossa vahvistettiin mahdollisuus poiketa tappiollisen perustajarakennusurakan kansallisista arvonlisäverosäännöksistä. Ennen ko. päätöstä tappiollisuutta ei huomioitu erityistilannetta veron perusteen laskennassa. Käytännössä tämä tarkoitti sitä, että arvonlisäveron peruste oli tällöin korkeampi, kuin lopullinen urakkahinta. Tiivistäen tapauksen olennaisin oikeuskiista johtui siitä, että perustajaurakointi on tietyllä tapaa suomalainen erityispiirre, eikä sitä koskevia säännöksiä ole otettu arvonlisäverodirektiiviin. Myöskään arvonlisäverodirektiivin 77. artiklan käypää arvoa koskevaa säännöstä ei ole implementoitu arvonlisäverolakiin muuten kuin etuyhteyspoikkeuksen osalta. Siten asiassa tuli ottaa huomioon direktiivin tulkintavaikutus, mutta näkemyseroja oli sen suhteen, oliko kyse ennemmin palvelun ottamisesta omaan käyttöön vai myynnistä ulkopuoliselle.<sup>175</sup>

KHO 2017:144:

A Oy myi perustamilleen asunto-osakeyhtiöille rakennuttamis- ja rakentamispalveluja arvonlisäverolain 31 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettulla tavalla. Veron perusteena oli arvonlisäverolain 75 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisesti suoritetusta palvelusta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset. Arvonlisäverolaissa ei veron perusteelle ollut säädetty enimmäismäärää.

Korkein hallinto-oikeus katsoi toisin kuin hallinto-oikeus, ettei arvonlisäverodirektiivin 2006/112/EY 27 artiklan säännös verovelvollisen yrityksensä tarpeita varten suorittamien palvelujen rinnastamisesta vastikkeellisesti suoritettuihin palveluihin ollut sovellettavissa A Oy:n perustamilleen asunto-osakeyhtiöille suoritettuihin palveluihin. Näin ollen A Oy:n suorittamien palvelujen veron perusteen enimmäismääränä ei voitu pitää arvonlisäverodirektiivin 77 artiklan säännöksen mukaista liiketoimien käypää markkina-arvoa.

A Oy:n perustamia asunto-osakeyhtiöitä pidettiin myös ennen asunto-osakeyhtiöiden hallinnan luovuttamista osakkeet ostaneille tahoille A Oy:stä erillisenä oikeussubjektina ja A Oy:n asunto-osakeyhtiöille vastiketta vastaan suorittamia rakennuttamis- ja rakentamispalveluja oli

---

<sup>174</sup> Kuusala, Sainio, 2018, s. 88

<sup>175</sup> Perustajaurakointi ei, kuten todettu, ole omaan käyttöön ottamista, vaikka verokohtelusta onkin tehty kansallisin ratkaisuin yhteneväinen omaa käyttöä koskevan sääntelyn kanssa. Ks. Kallio, Lindholm, Ojala, Sääsilahti, Takalo, 2019, luku 4.2



arvonlisäverodirektiivin mukaisessa järjestelmässä kohdeltava palvelujen myyntinä. Kun otettiin huomioon arvonlisäverodirektiivin tulkintavaikutus, tilanteessa, jossa perustajarakentamiskohteelle kohdistettavat välittömät ja välilliset kustannukset ylittivät arvonlisäverodirektiivin mukaisesti määräytyvän palvelujen myynnistä suoritettavan vastikkeen määrän, veron perusteena oli pidettävä mainituin tavoin määriteltä västikkeen määrää. Äänestys 4-1.<sup>176</sup>

Päätöksen mukaan siis perustajarakentajan veron perusteen enimmäismäärä oli asunto-osakeyhtiöltä veloitetun västikkeen määrä. Jos AVL 73c §:n mukaisessa etuyhteystilanteessa västike eli urakkahinta olisi huomattavasti käypää markkina-arvoa alempi, veron perusteen enimmäismäärä on urakkahinnan sijaan käypä markkina-arvo.<sup>177</sup>

Ratkaisun olennainen sisältö liittyi arvonlisäverodirektiivin 2006/112/EY tulkintavaikutukseen ja siihen, voidaanko perustajarakentamistoiminta kohdeasunto-osakeyhtiöiden epäitsenäisen luonteen vuoksi rinnastaa direktiivin 27 artiklan yrityksensä omia tarpeita varten suorittamaan palveluun, jonka veron peruste on direktiivin 77. artiklan mukainen liiketoimen käypä arvo. KHO:n tulkinta oli, että kansallisten yhtiöoikeudellisten ja veronormien valossa asunto-osakeyhtiötä oli pidettävä siinä määrin itsenäisenä toimijana suhteessa perustajarakentajayhtiöön, että perustajarakentamisen ei veron perusteen maksimimäärän osalta voitu tulkita kuuluvan 27. artiklan piiriin. Sen sijaan KHO katsoi, että veron perusteen enimmäismääränä tulee pitää sitä määrää, joka tulisi suoritettavaksi arvonlisädirektiivin mukaisessa järjestelmässä, eikä jäsenvaltio EUT:n vakiintuneen tulkintakäytännön mukaan voi vedota yksityistä vastaan siihen, ettei jäsenvaltio ole pannut direktiiviä täytäntöön direktiivin säännöksiä, mikäli ne ovat riittävän täsmällisiä. KHO katsoi, että arvonlisäverodirektiivin säännöksistä perustajaurakoinnin veron perusteen enimmäismäärä on rinnastettavissa arvonlisäverodirektiivin 2 artiklan c)-kohdan perusmuotoisen palvelujen luovuttamisen veron perusteen enimmäismäärään, joka direktiivin mukaan on saatava västike, eli käytännössä perustajaurakointitoiminnan tilanteessa saatu urakkahinta. Samoin arvonlisäverodirektiivin perusteella täytäntöön pantu etuyhteystilanteita koskeva poikkeus tulee ottaa huomioon, eli jos urakkahinta alittaa käyvän arvon, tulee soveltaa käypää arvoa.

Eri mieltä ollut oikeusneuvos Mikko Pikkujämsä otti kantaa enemmistön kantaa syvällisemmin asunto-osakeyhtiön itsenäisyyden käsitteeseen ottaen huomioon myös sen yksityisoikeudellisen luonteen ja arvonlisävero-oikeudellisen sääntelykehityksen.<sup>178</sup> Hänen mukaansa kansallinen sääntely on

---

<sup>176</sup> KHO 2017:144

<sup>177</sup> Ratkaisun tulkinnasta ks. myös Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 8.2.4 sekä Kallio, Lindholm, Ojala, Sääskilähti, Takalo, 2019, luku 4.2

<sup>178</sup> Esimerkiksi myös hallituksen esityksen mukaan kiinteistöyhtiö on urakkasopimusta tehtäessä eräänlainen rakentamista varten perustettu epäitsenäinen apuorganisaatio.

tosin toteutettu siten virheellisesti, että veron perusteen muodostavat arvonlisäverolain 75 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan palvelusta aiheutuneet välittömät ja välilliset kustannukset arvonlisäverodirektiivin 77 artiklassa tarkoitetun liiketoimen käyvän markkina-arvon sijasta ja että Suomi ei ole ilmeisesti kuullut arvonlisäverokomiteaa sääntelyn johdosta. Nämä seikat eivät kuitenkaan estä hänen mukaansa verovelvollista vetoamasta suoraan direktiiviin, koska unionin tuomioistuimen oikeuskäytännössä vahvistetun periaatteen mukaan jäsenvaltio ei voi vedota omaan laiminlyöntiinsä, kun kysymys on direktiivin välittömän oikeusvaikutuksen arvioimisesta. Näin ollen Pikkujämsän mukaan hallinto-oikeuden päätöstä määrittää veron perusteen enimmäismäärä direktiivin 27 ja 77 artiklan tulkintavaikutus huomioiden ei olisi tullut muuttua.<sup>179</sup> Todettakoon tässä yhteydessä vielä, että ratkaisussa oli nähdäkseni merkittävältä osin kysymys kansallisen sääntelyn EU-oikeuden mukaisuuden tulkinnasta. Siten perusteltua muun muassa eri mieltä olleen oikeusneuvoksen lausunnossa esitetty huomioon ottaen olisi nähdäkseni ollut ennakkoratkaisun hakeminen unionin tuomioistuimelta.

Päätöksen lakiteknisen luonteen ja suhteellisen monimutkaisuuden huomioiden on asianmukaista, että sen keskeinen sisältö ja tulkinta on avattu Verohallinnon perustajarakentamista koskevassa ohjeessa.<sup>180</sup> Päätös on johtanut muun muassa taannehtiviin veronoikaisuihin, joissa se on mahdollistanut aikanaan liikaa maksettujen arvonlisäverojen takaisinsaannin.<sup>181</sup> Muun muassa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä 17/0967/1 hallinto-oikeus linjasi vuorikirjapäätöksen mukaisesti, että perustajaurakointiliiketoiminnan veron perusteen määrittäminen välittömien ja välillisten kustannusten perusteella ei ole ehdoton:

Hallinto-oikeus katsoo, että verovelvollinen voi yksittäisen perustajaurakointikohteen osalta valita soveltaako hän siihen kokonaisuudessaan arvonlisäverolain vai arvonlisäverodirektiivin mukaista järjestelmää. Näin ollen kaikkiin rakentamispalvelujen oman käytön verotuksen tilanteisiin ei ole välttämätöntä soveltaa samaa veron laskentatapaa.<sup>182</sup>

Direktiivinmukaisen järjestelmän käyttöala tulisi kuitenkin nähdäkseni rajata tappiolliseen toimintaan silloin, kun kyse on kansallisen lain tulkinnasta päätöksen KHO 2017:144 valossa. Mikäli tavoitteena olisi direktiivinmukaisen järjestelmän ulottaminen kaikkeen toimintaan, olisi tästä ehdottomasti säädettävä lailla, sillä tässä tilanteessa kansallisen erityisjärjestelmän soveltamisala supistuisi käytännössä kokonaan pois.

<sup>179</sup> KHO 2017:144, eri mieltä olleen oikeusneuvoksen lausunto

<sup>180</sup> Verohallinnon ohje VH/2151/00.01.00/2018, kohta 8.2.1

<sup>181</sup> Kallio, Lindholm, Ojala, Sääskilahti, Takalo, 2019, luku 4.2

<sup>182</sup> Helsingin hallinto-oikeus, päätös, 26.10.2017 nro. 17/0967/1. Samansuuntaisesti linjattiin myös päätöksessä HHAO 26.2.2018 nro. 18/0134/4

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä 16.4.2019 nro. 19/0358/1 hallinto-oikeus linjasi, että kun kyse on varsinaisesta omaan lukuun rakentamisesta, direktiivinmukainen järjestelmä ei rajaa veron perusteen enimmäismäärää tilanteessa, jossa rakennus sittemmin myydään tappiolla. Päätöksen perustelujen mukaan

Se seikka, että rakentamispalvelun oman käytön veron kohteena olevat rakentamispalvelut ovat liittyneet rakennukseen, joka on myyty myöhemmin tappiolla, ei osoita rakentamispalvelujen käyvän markkina-arvon olleen verotettavan tapahtuman toteutuessa liian suuri.<sup>183</sup>

Asiassa merkitystä annettiin sille, että yhtiö oli ostanut rakentamispalvelun omaan käyttöön ottamisen yhteydessä käyttämänsä tavarat ja palvelut ulkopuolisilta elinkeinoharjoittajilta käypään markkinahintaan. Oma kysymyksensä ylipäätään on, voiko varsinaisessa omaan käyttöön rakentamisessa toiminta muodostua tappiolliseksi? Omaan käyttöön rakennettua rakennustahan ei välttämättä edes myydä, mutta on silti mahdollista, että siihen käytetyt kustannukset ylittävät käyvän markkina-arvon merkittävästikin mutta enimmäismäärää ei tällöin ole rajaamassa ratkaisun KHO 2017:144 mukaisesti luovutushinta. Päätöksessä HHAO 19/0358/1 markkina-arvon katsottiin olleen ostettujen tavaroiden ja palvelujen arvo. Oma kysymyksensä on, miten hallinto-oikeus olisi arvioinut käyvän markkina-arvon mukaisuutta tilanteessa, jossa verovelvollinen olisi suorittanut kaikki rakentamispalvelut itse. Eli miten meneteltäisiin, jos omaan käyttöön rakentamisen AVL 75§:n mukainen veron peruste ylittäisi merkittävästi käyvän markkina-arvon? Tällaisessa tilanteessa käyvästä arvosta lienee varsin vaikea esittää luotettavaa selvitystä. Oletettavaa on, että tällaisessa tilanteessa verovelvollisen tulisi kuitenkin kyetä esittämään käypää arvoa koskeva selvitys, jonka luotettavuuden arviointi jäisi veroviranomaisen tehtäväksi.

---

<sup>183</sup> Helsingin hallinto-oikeus, päätös 16.4.2019, nro. 19/0358/1

## 5 Veron perusteen mitoittaminen ja verosuunnittelu

### 5.1 Verosuunnittelu käsitteenä

Yleensä varsinaisesta verosuunnittelusta puhutaan lähes yksinomaan tuloverotuksen yhteydessä.<sup>184</sup> Käytännössä verosuunnittelun peruslähtökohta pohjautuu siihen, että verovelvollisilla on oikeus ja vapaus suunnitella verotustaan ja tehdä lainsäädännön puitteissa sellaisia valintoja, jotka vaikuttavat maksettavaksi tulevien verojen määrään.<sup>185</sup> Nähdäkseni tämä varsin laaja viitekehys soveltuu myös arvonlisäverotusta koskevan verosuunnittelun arviointipohjaksi: jos tietyn toiminnan tavoite on maksettavien verojen määrään vaikuttaminen, kyse on tällöin verosuunnittelusta verolajista riippumatta. Käytännössä verosuunnittelutoimia voidaan ryhmitellä ja arvioida niiden käytännön toteutustavan- ja asteen sekä näiden toimien hyväksyttävyyden näkökulmasta.

Perinteisesti verosuunnittelun tasot jaotellaan strategiseen, taktiseen ja operatiiviseen tasoon. Näiden tasojen välisiä rajoja ei ole mahdollista tarkkarajaisesti erotella. Strateginen verosuunnittelu on näistä laajin käsite: sen tavoitteena on yrityksen strategiaan ja suurempiin linjoihin peilaten huomioida verosuunnittelu osana strategiaa. Esimerkkinä strategisesta valinnasta voidaan mainita yritysjärjestelyt, joissa verotusnäkökulmatkin on tärkeää huomioida. Taktisen verosuunnittelun tavoitteena on puolestaan tietyn suunnittelukauden tavoitteen saavuttamiseksi tarpeellisten toimenpiteiden kartoittaminen. Verotaktisina valintoina Leppiniemi ja Walden mainitsevat esimerkiksi yrityksen ja omistajan väliin taloudellisiin suhteisiin liittyvät toimet sekä esimerkiksi osingonjakotavoitteet ja tavoitteet tulon jakautumisesta tulolajeittain. Strategisesta tasosta nämä erottaa toimien konkreettisuus ja suhteellisen helppo muutettavuus. Operatiivisen verosuunnittelun käsite liittyy ennen kaikkea lainsäädännön ja oikeuskäytännön seurantaan ja näiden valossa oikein toimimiseen. Tämä seuranta linkittyy vahvasti strategiseen ja taktiseen tasoon, sillä operatiivinen suunnittelu osaltaan luo pohjan myös noiden tasojen toimille.<sup>186</sup>

Toinen näkökohta, josta verosuunnittelussa voidaan puhua, on toimien hyväksyttävyys. Onko kyse toimista, joissa verosäästö on hyöty muiden joukossa?<sup>187</sup> Vai onko verosäästö tiettyjen toimien yksinomainen peruste? Vai onko peräti kysymys aggressiivisesta verosuunnittelusta tai verojen kiertämisestä? Mikäli on selvää, että tiettyjen toimien keskeinen tai hallitseva peruste on yksinomaan verosäästöjen tavoittelu, voidaan puhua verojen minimoinnista. Veron minimointi voi olla joko

---

<sup>184</sup> Knuutinen, 2020, s. 34

<sup>185</sup> Knuutinen, 2020, s. 35, ks. lisäksi Wikström, Ossa, Urpilainen, 2015, s. 89

<sup>186</sup> Leppiniemi, Walden, 2020, s. 140-142

<sup>187</sup> Ks. lisäksi Wikström, Ossa, Urpilainen, 2015, s. 89: Tavanomaisesti verotuksellisesti edullisin vaihtoehto on myös kokonaisuutena tarkasteltuna edullisin, mutta näin ei välttämättä aina ole asian laita.

hyväksyttävää tai ei-hyväksyttävää eli käytännössä veron kiertämistä. Hyväksyttävässä minimoinnissa puolestaan sidonnaisuus verolainsäädännön tarkoitukseen säilyy.<sup>188</sup> Verosuunnittelun ja verojen kiertämisen välinen rajanveto ei myöskään ole täysin selvä: tämä johtuu osaltaan mahdollisten eri toimenpiteiden laajasta kirjosta.<sup>189</sup> Selkein rajanveto ei-hyväksyttävän ja hyväksyttävän toimenpiteen välillä on se, onko toimet tehty aidosti lainsäätäjän tarjoamien valintojen hyödyntämisen kautta vai ovatko ne luonteeltaan keinotekoisia. Verosuunnittelun osalta Knuutinen mainitsee muun muassa, että siinä voidaan nojautua ”erilaisiin laissa oleviin distinktioihin ja epäjatkuvuuskohtiin, joita yleensä voi pitää ainakin kansallisen järjestelmän sisällä tarkasteltuna joko lainsäätäjän tarkoittamina tai vähintäänkin hyväksyminä.”<sup>190</sup> Varsinaiseen veronkiertoon linkittyy läheisesti myös tuoreehko ”aggressiivisen verosuunnittelun” käsite, joka on saanut merkitystä erityisesti kansainvälisessä kontekstissa. Aggressiivinen verosuunnittelu liittyy erityisesti sellaisiin toimiin, joissa pyritään kansainvälisellä tasolla hyödyntämään eri verojärjestelmien niveltymättömyyttä ja keskinäisiä eroja.<sup>191</sup> Verosuunnittelua koskevien käsitteiden ja toimien moninaisuus tekee verosuunnittelun hyväksyttävyyden arvioinnista monitahoisen kokonaisuuden. Merkitystä arvioinnissa on oikeudellisen hyväksyttävyyden ohella myös yhteiskunnallisella hyväksyttävyydellä.<sup>192</sup> Viranomaisten tehtävä ja lainopillisen tutkijan intressi painottuu toimien yksittäistapauksellisen oikeudellisen hyväksyttävyyden arviointiin.<sup>193</sup>

Verosuunnittelun piiriin voidaan myös lukea verovarmuuden lisääminen muun muassa ennakotietojärjestelmän avulla.<sup>194</sup> Tähän kuuluu Verohallinnon kanssa käytävät ennakkolliset keskustelut<sup>195</sup> sekä olennaisimpana verotuksen ennakkoratkaisut. AVL 190-190a§ mukaan Verohallinto tai keskusverolautakunta antaa hakemuksesta ennakkoratkaisun lainsoveltamisesta tietyn liiketoimen kohdalla. Ennakkoratkaisu annetaan määräajaksi. Lähtökohtaisesti ennakkoratkaisujärjestelmä toimii hyvänä verovarmuuden lisääjänä myös perustajaurakoinnin arvonlisäverotuksessa. Kuitenkin ennakkoratkaisun antamisen yleinen edellytys on AVL 190.2§ mukaan kysymyksen riittävä yksilöinti. Voidaan perustellusti pohtia, onko esimerkiksi veron perustetta koskevaa laskentatapaa mahdollista hyväksyttää kaikissa tilanteissa ennakkoratkaisulla. Onhan esimerkiksi mahdollista, että toiminnan kulurakenteen ja jakautuminen perustajaurakointi- ja muun toiminnan suhteen muuttuu merkittävästikin siitä,

---

<sup>188</sup> Wikström, Ossa, Urpilainen, 2015, s. 92. Veron minimointi voi olla joko hyväksyttävää tai ei-hyväksyttävää eli käytännössä veron kiertämistä.

<sup>189</sup> IBID

<sup>190</sup> Knuutinen, 2020, s. 37

<sup>191</sup> Knuutinen, 2020, s. 39

<sup>192</sup> Knuutinen, 2020, s. 19

<sup>193</sup> Knuutinen, 2020, s. 38

<sup>194</sup> Leppiniemi, Walden, 2020, s. 24-26

<sup>195</sup> Ks. AVL 189§ sekä <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/ennakollinen-keskustelu-palvelee-haastavissa-verokysymyksiss%C3%A4/>, haettu 18.6.2020

mitä sen oletetaan olevan ratkaisua haettaessa. Siten riskinä on, että tilikauden aikana toiminta muuttuu siinä määrin erilaiseksi kuin mitä se oli ennakkoratkaisua haettaessa, että annettu ennakkoratkaisu ei enää sovellukaan.<sup>196</sup> Sen sijaan oletettavaa on, että esimerkiksi tiettyjen kuluerien veron perusteseen kuulumisesta ennakkoratkaisun saaminen olisi hyvinkin mahdollista.

## 5.2 Perustajaurakointi ja verosuunnittelu

### 5.2.1 Verosuunnittelun hyödyntämismahdollisuudet perustajaurakoinnin arvonnäköverotuksessa

Tässä luvussa tutkittavan palkan ja osingon suhteen mitoittamisen arvonnäköverosäästöjen saamiseksi lukisin yhtäältä taktiseksi verosuunnittelutoimeksi, joka toisaalta edellyttää operatiivista suunnittelua onnistuakseen. Ylipäättään tavoitteet palkan ja osingon suhteesta ovat luonteeltaan tyypillisiä taktisen verosuunnittelun keinoja.<sup>197</sup> Kun yrittäjä nostaa osinkoa omistamastaan yrityksestä, taustalla on oletettavasti jompikumpi tai molemmat seuraavista intresseistä:

- 1) Yrittäjä haluaa nostaa yritykseen kertyneitä voittovaroja itselleen
- 2) Yrittäjä haluaa nostaa yrityksestä tuloa, jota verotetaan matalammin kuin hänen palkkatulooaan.

Mikäli yrittäjällä ei ole muita intressejä osingon nostamiselle kuin matalampi verotus, on tällöin aiempaan avatussa verosuunnittelun terminologiassa kyse *hyväksyttävästä veron minimoinnista*: yrittäjä valitsee lain sallimista vaihtoehdoista itselleen edullisimman. Kun mukaan astuu arvonnäköverosäästöjen tavoittelu, on nähdäkseni kyse samasta asiasta: yrittäjä valitsee tietyltä osin osingonjaon palkan sijaan tavoitteenaan saada enemmän laskutettavaa tuloa yritykselleen, kun kohdeyhtiöltä laskutettavan arvonnäköveron osuus on pienempi. Oma ja erityisen mielenkiintoinen kysymys kuitenkin on, että onko lainsäätäjät lainkaan ottanut huomioon tällaisen toiminnan mahdollisuutta? Ottaen huomioon sen, että arvonnäköverolain tai tuloverolain esitoissa tai oikeuskäytännössä asiaan ei ole otettu kantaa eikä aiheesta ole myöskään oikeustieteellistä tutkimusta, päätyisin tältä osin negatiiviseen vastaukseen. Kuten Knuutinenkin mainitsee,<sup>198</sup> on tällaisiin epäjatkuuskohtiin nojautuminen sinänsä hyväksyttävää, eikä se muuta toimintaa verosuunnittelusta veronkierroksi. Kuitenkin *de lege ferenda*-voidaan esittää näkemyksiä, tulisiko tämäntyyppisen verosuunnittelun olla mahdollista. *De lege ferenda*-tutkimus on lainopillisen tutkimuksen muoto, jossa pyritään ongelmakeskeisesti selvittämään, millaisia tavoitteita lainsäädännölle tulisi asettaa ja millaisen sääntelyn avulla näihin tavoitteisiin

---

<sup>196</sup> Wikström, Ossa, Urpilainen, 2015, s. 153

<sup>197</sup> Leppiniemi, Walden, 2020, s. 141

<sup>198</sup> Knuutinen, 2020, s. 37

päästäisiin. Näkökulma eroaa siten *de lege lata*- tutkimuksesta, jossa tavoitteena on voimassaolevan oikeuden systematisointi.<sup>199</sup>

Kuten mainittu, veron perusteeseen kuului aiemmin myös yrittäjän oman työn osuus, mutta siitä luovuttiin aikanaan yhdenmukaisuussyihin ja vähäiseen käytännön merkitykseen nojaten.<sup>200</sup> Voidaan esittää perusteltu epäily, onko jäljempänä esitettävä verosuunnittelun keino ollut tiedossa tämän säännösmuutoksen yhteydessä? Käytännössä palkan sijasta veron perusteeseen kuulumatonta osinkoa nostava yrittäjä maksaa myös esimerkiksi YEL-maksuja, jotka perustuvat yrittäjän eläkelain 112 §:n mukaiseen työtuloon. Tämä työtulohan olisi tällöin mahdollista ottaa veron perusteeksi silloin, kun sen osuus on suurempi kuin palkan. Nähdäkseni menettely ei aiheuttaisi veron kertaantumiseen tai neutraliteettiin liittyviä ongelmia.

Verosuunnittelu arvonlisäverotuksessa perustajaurakointiliiketoiminnassa perustuu seuraaviin lähtökohtiin: Kun tavanomaisessa tilanteessa arvonlisäverollinen yritys myy tavaroita tai palveluita toiselle yritykselle vähennykseen oikeuttavaan käyttöön, ei vähennysoikeudesta johtuen ostajan näkökulmasta ole merkitystä sillä, kuinka paljon arvonlisäveroa ostoon sisältyy. Jos ostaja on lopullinen kuluttaja, ei ostajalla tällöin vähennysoikeutta ole. Tavanomaisessa tilanteessa laskutettavaan arvonlisäveron määrään ei myöskään voida vaikuttaa, vaan se määräytyy asianomaisen verokannan mukaan. Toisaalta myöskään silloin, kun ostajan ja myyjän välillä ei vallitse etuyhteyttä, ei myyjätaholla ole intressiä pyrkiä vaikuttamaan laskutettavan arvonlisäveron määrään.<sup>201</sup> Silloin kun kyse on perustajaurakoinnista ja rakentamispalvelu kohdistuu asuinkäyttöön tuleviin tiloihin tai kohdeyhtiöllä ei esimerkiksi toimialasta johtuen<sup>202</sup> ole vähennysoikeutta, vallitsee seuraava asetelma:

- 1) Ostajalla ei ole vähennysoikeutta myyjän laskuttamasta arvonlisäverosta;
- 2) Veron perusteena on välittömät ja välilliset kustannukset sekä
- 3) Rakennusyrityksen ja sen perustaman kohdeyhtiön välillä vallitsee etuyhteys.

Siten jos rakennusyrityksen on mahdollista vaikuttaa urakkatyöstä laskutettavan arvonlisäveron perusteeseen, on seurauksena rahallinen hyöty, kun varsinaisesta rakennustyöstä voidaan laskuttaa enemmän ja veron määrä on puolestaan pienempi. Kohdeyhtiön näkökulmasta on yhdentekevää, maksetaanko itse suoritteesta vaiko veroa.

---

<sup>199</sup> Aarnio, 1978, s. 55.

<sup>200</sup> Pikkujämsä, 2001, s. 461

<sup>201</sup> Huomautettakoon tosin, että ainut tilanne, jossa veron perusteeseen voidaan vaikuttaa ja vero laskutetaan ulkopuoliselta, on perustajaurakointi, jossa määritelmän mukaan etuyhteys vallitsee poikkeuksesta.

<sup>202</sup> Nyrhinen, Hyttinen, Lamppu, 2019, s.617-618, ostajan toimiessa esimerkiksi pankki- tai vakuutuslalla tai yleishyödyllisenä yhteisönä.

Edellä on todettu, että omistajayrittäjälle on vaihtoehtoja nostaa yrityksestään joko palkkaa tai osinkoa, joista ainoastaan palkka kuuluu veron perusteeseen. Pikkujämsä on esittänyt, että arvonlisäverotuksen näkökulmasta tällaisessa tilanteessa omistajayrittäjän onkin edullisempaa nostaa tulo yhtiöstä voitto-osuutena,<sup>203</sup> sillä tällä tavoin veron peruste muodostuu pienemmäksi kuin palkkaa nostettaessa. Tässä luvussa tavoitteena on tarkastella, onko menettely myös sekä osakeyhtiön että omistajayrittäjän tuloverotus huomioon ottaen kannattavaa ja jos on, kuinka paljon. Arvioinnissa käytetään esimerkkinä henkilön X kokonaan omistamaa pelkästään perustajaurakointia harjoittavaa A Oy:ta. Kannattavalla tarkoitetaan tässä yhteydessä tilannetta, jossa yhteenlaskettu tulon nostamisesta aiheutuva verorasitus on mahdollisimman pieni.<sup>204</sup> Tässä yhteydessä tulee painottaa, että kyseessä on luonnollisesti kolmen erillisen verosubjektin muodostama kokonaisuus: omistajayrittäjä, rakennusliike ja kohdeyhtiö ovat kaikki juridisesti erillisiä toimijoita ja omia verovelvollisiaan. Kuitenkin edellä esitetyin tavoin yhtäältä omistajayrittäjän ja yrityksen verotusta on perusteltua tarkastella kokonaisuutena ja toisaalta yritys ja kohdeyhtiö muodostavat yrityksen määräysvallan perusteella taloudellisen kokonaisuuden. Siten taloudellisesta näkökulmasta perustajaurakointiliiketoiminnan verovaikutusta on perusteltua arvioida näiden kolmen tahon kokonaisuutena.

Voidaan todeta, että tällä tapaa tulo- ja arvonlisäverotuksen rajapinnoille asettuvia ilmiöitä ja sitä kautta niitä koskevaa tutkimusta ei juurikaan vero-oikeudesta löydy. Merkittävä eroavaisuus tavanomaiseen tuloverotukseen liittyvään verosuunnitteluun nähden on myös tämä kolmen tahon muodostama kokonaisuus. Tuloverotuksen verosuunnittelun yhteydessä toki keskiössä niin ikään on omistajayrittäjän ja yrityksen verotuksen optimointi<sup>205</sup> sekä yritysraenteisiin, kuten konserneihin liittyvä verosuunnittelu,<sup>206</sup> joten monen juridisesti itsenäisen tahon verosuunnittelu kokonaisuutena on siinänsä tavanomaista myös tuloverotuksessa.

### 5.2.2 Verosuunnittelun hyödyt

Seuraavaksi tarkoituksena on vertailla menettelystä aiheutuvaa kokonaisverovaikutusta kaikkien kolmen intressitahon muodostaman taloudellisen kokonaisuuden näkökulmasta. Vertailu kohdistuu voitonjaon ja palkan välisen verovaikutuksen arviointiin. Tarkastelun rajaamisen vuoksi voitonjaon tavoista keskitytään tavanomaisimpaan eli osingonjakoon tuloverolain 33b § mukaisesti. Tarkastelussa on tavoitteena muodostaa nk. ”kokonaisveroasteet” tai ”kokonaisveroprosentit” eri menettelyille.

---

<sup>203</sup> Ks. Pikkujämsä, 2001, s. 461

<sup>204</sup> Arvonlisäveron lopullinen maksaja on kohdeyhtiö. Kuitenkin edellä todetun mukaisesti pienempi arvonlisäveron osuus tilanteessa, jossa urakan verollisen hinnan ajatellaan olevan vakio, tarkoittaa suurempaa katetta rakennusyrittäjälle. Siten kokonaisverorasitusta ja kannattavuutta voidaan arvioida myös arvonlisäveron määrä huomioon ottaen.

<sup>205</sup> Tästä ks. esim. Kukkonen, Walden, 2014

<sup>206</sup> Leppiniemi, Walden, 2020, s. 441



Tämä muistuttaa jossain määrin veropoliittisessa keskustelussa käytettävää terminologiaa kokonaisveroasteesta ja henkilökohtaisesta veroasteesta. Esimerkiksi henkilökohtaisen veroasteen voi määrittää luonnolliselle henkilölle laskemalla yhteen kaikki tämän maksamat verot (tulovero, arvonlisävero ja muut välilliset verot ja muut verot) ja jakamalla tämän summan tulojen kokonaismäärällä.<sup>207</sup> Käsillä olevassa tilanteessa kokonaisveroasteen muodostaa siis yrittäjän henkilökohtainen tuloverotus, yrityksen tuloverotus ja kohdeyhtiön arvonlisävero, kun tarkastelunäkökulma on näiden taloudellisesti yhtenäisten tahojen kokonaisuus.

Kun omistajayrittäjä nostaa yrityksestä palkkaa, kuuluu tämä palkka perustajaurakoinnin veron perusteeseen ja tämä vero laskutetaan kohdeyhtiöltä. Verokanta on 24 prosenttia. Osinkoa nostettaessa puolestaan osinko ei ole palkan tavoin yritykselle vähennyskelpoinen meno, vaan ennen osingonjakoa voitosta tulee maksaa yhteisövero 20 prosentin verokannan mukaan. Mikäli yhteisöveron määrää tarkastellaan jaettavan brutto-osingon näkökulmasta, esimerkiksi 10000 euron osingosta on maksettu alun perin 2500 euroa yhteisöveroa eli 25% jaettavasta bruttosummasta, koska  $12500 - 12500 \cdot 0,2 = 10000$  euroa. Osingonjaon käytön yleisenä edellytyksenä mainittakoon vielä toiminnan voitollisuus: vain voittovarot voidaan jakaa osinkona. Palkan osalta tällaista edellytystä ei luonnollisestikaan ole.

Suomen osinkoverotuksen peruspiirteet listaamattomien yhtiöiden osalta liittyvät osingon jakamiseen pääomatulo- ja ansiotulo-osinkoon. Tuloverolain 33b §:n mukaan siihen saakka, kun tuottoa saadaan enintään 8% osakkeiden nettovarallisuuden avulla määritetystä matemaattisesta arvosta, tätä osinkoa verotetaan osittain veronalaisena pääomatulona. Tällaisesta osingosta 25% on veronalaista pääomatuloa, mikä tarkoittaa yhtiön ja osakkeenomistajan yhteenlaskettua 26 tai 26,8 prosentin efektiivistä veroastetta.<sup>208</sup> 75% osingosta on siten saajalleen verovapaata. 150000 euron rajan ylittäessään veronalainen osuus nousee kuitenkin 85 prosenttiin. Jos 8% raja ylittyy, ylittävä osa on ansiotulo-osinkoa. Tällöin 75% osingosta katsotaan ansiotuloksi ja 25% on verovapaata. Käytännössä tämä ansiotulona verottaminen tarkoittaa veroasteen kiristymistä verrattuna 8% rajan alle jäävään osingonjakoon. Säännöksen perusajatuksena on olettaa varallisuuden ”ylisuuri” tuotto ennemminkin työn, kuin varallisuuden tuoton kautta saaduksi. Tällaisessa tilanteessa yhtiön ja osakkaan yhteenlaskettu verorasitus nousee tasolle, joka vastaa suurin piirtein palkasta menevää korkeinta marginaaliveroastetta.<sup>209</sup>

---

<sup>207</sup> Myrsky, 2013, s. 290

<sup>208</sup> Knuutinen, 2019, s.149. ks. myös TVL 33b §

<sup>209</sup> IBID

Tässä tutkimuksessa rajaudutaan vertailemaan nimenomaan palkan ja ansiotulo-osingon jakamisen kokonaisverovaikutusta. Pääomatulo-osingon jakaminen palkan sijaan on kannattavaa yritykselle ja omistajayrittäjälle jo verrattain matalilla palkan marginaaliveroasteilla (26% tai 26,8%). Kaavioissa tarkastelemani tuloasteet ovat pääsääntöisesti niin korkeita, että pääomatulo-osingon jakaminen on lähes poikkeuksetta kannattavaa yksinomaan tuloverotukselliset intressit huomioon ottaen. Siten näen järkevämmäksi ottaa arviointiin mukaan ainoastaan ansiotulo-osingon, jonka jakamiselle yksinomaan tuloverotuksen näkökulmasta tarkasteltuna ei ole välttämättä niin suuria perusteita. Tulee siis huomata, että yritys voi valita jakaa joko

- 1) Ei lainkaan osinkoa;
- 2) Pelkkä pääomatulo-osinko tai
- 3) Sekä pääomatulo- että ansiotulo-osinko.

Tarkasteluni kohdistuu siis tilanteeseen 3) sillä olettamalla, että yritys ”joka tapauksessa” jakaisi pääomatulo-osinkoa maksimimäärän sen ollessa pääsääntöisesti ja erityisesti korkeammilla veroasteilla kannattava vaihtoehto. Siten tarkastelussa keskitytään vertailemaan nimenomaisesti palkan ja ansiotulo-osingon kokonaisverovaikutusta omistajayrittäjälle vaihtoehtoisina varojen nostamisen muotoina.

Tulee lisäksi huomata, että pääomatulo-osingon määrään vaikuttaa yrityksen nettovarallisuus, joka voi vaihdella paljonkin yrityskohtaisesti. Siten pääomatulon jakamisesta aiheutuvat veroseuraamukset eivät olisi täysin vertailukelpoisia, mikä osaltaan perustelee myös pääomatulo-osingon osuuden pois jättämistä laskelmista.

Käytän arvioinnissa tiettyjä seuraavia vakioituja lähtötietoja.

- 1) Tuloista ei tehdä muita vähennyksiä kuin viran puolesta tehtävät vähennykset
- 2) Kunnallisveroprosentti on vuoden 2020 keskimääräinen prosentti 19,97<sup>210</sup> pyöristettynä ylöspäin prosenttiin 20.
- 3) Yrittäjän YEL-työtulon määrä on nostettava bruttotulon määrä yrittäjän eläkelain 112§ mukaiseen maksimiin 125000 euroon asti, josta eteenpäin tämä summa.
- 4) Yrittäjällä ei ole lapsia ja hän on kirkollisverovelvollinen evankelisluterilaiselle seurakunnalle.

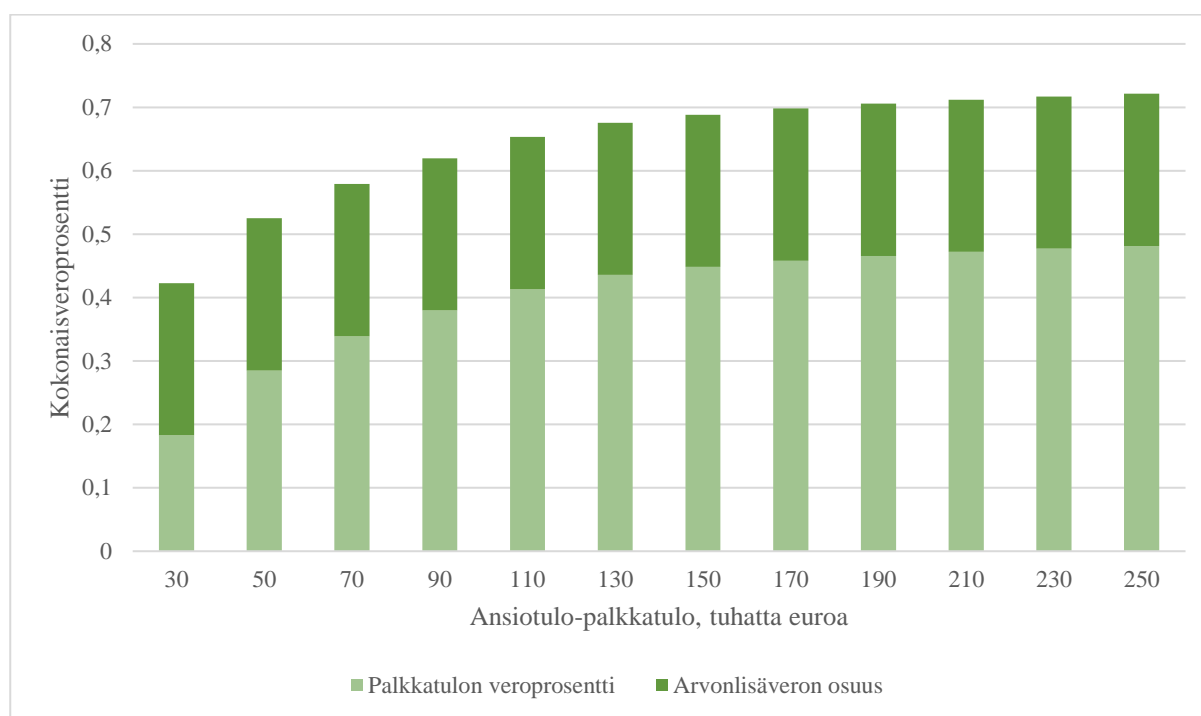
Kohtien 3) ja 4) vaikutus lopulliseen kokonaisveroprosenttiin on vähäinen.

---

<sup>210</sup> <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Kunnat/Kunnallisvero/#737af52d> , haettu 22.5.2020

Tarkastelu suunnataan koskemaan tuloasteita 30000 euroa – 250000 euroa 20000 euron välein. Tämä johtuu olettamasta, että korkeammilla tuloasteilla ansiotulo-osingon jakamisesta palkan sijaan on enemmän hyötyä kuin matalammilla. Veroasteen laskemisessa käytän apuna tuloverolakia, Verohallinnon ohjetta verotettavan tulon laskemisesta henkilöverotuksessa<sup>211</sup> sekä Verohallinnon veroprosenttilaskuria lopputuloksen tarkastamiseen.<sup>212</sup>

**Taulukko 1: Palkkana jaettavan tulon kokonaisveroprosentti**

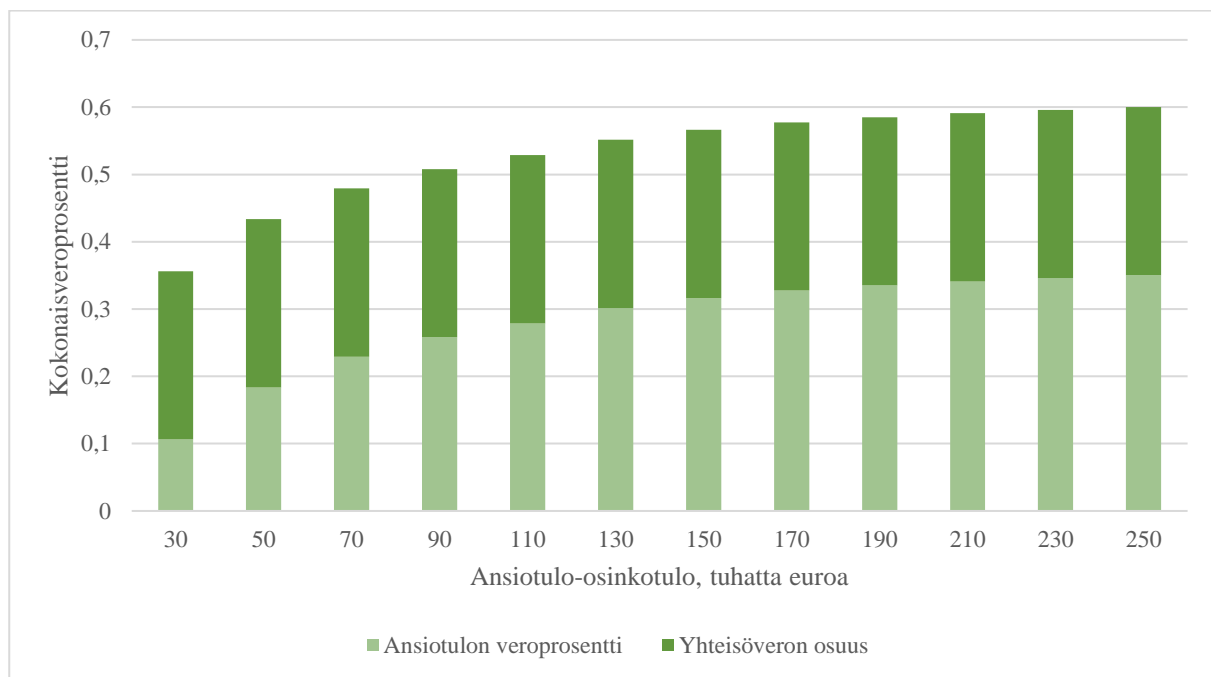


Havaitaan, että palkan ja arvonlisäveron kokonaisveroprosentti nousee yli 70 prosenttiin noin 170000 euron tulojen kohdalla ja nousu hidastuu tästä eteenpäin.

<sup>211</sup> VH/889/00.01.00/2020

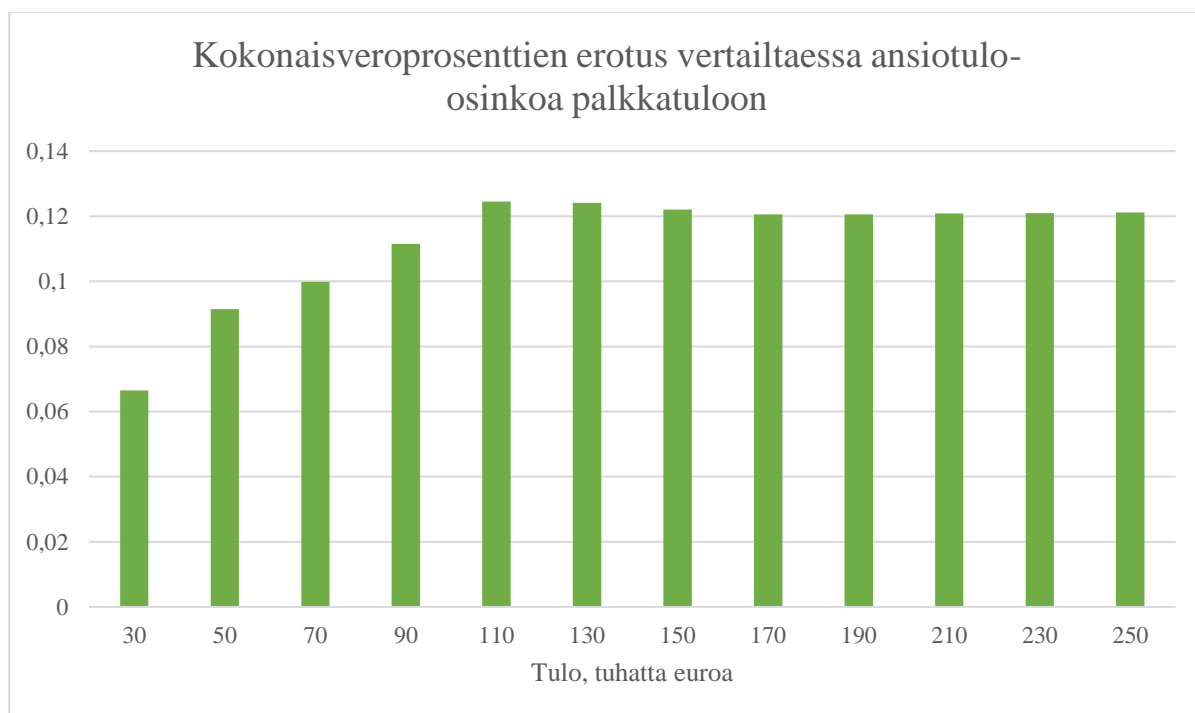
<sup>212</sup> <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/verokortti/veroprosenttilaskuri/> , haettu 22.5.2020

**Taulukko 2: Ansiotulo-osinkona jaettavan tulon kokonaisveroprosentti**



Havaitaan, että yhteisöveron ja ansiotulo-osingon kokonaisveroprosentti nousee lähelle 60 prosenttia ja nousu hidastuu asteikon loppupäätä kohden.

**Taulukko 3: Kokonaisveroprosenttien erotus**



Havaitaan, että tuloasteesta 110000 euroa eteenpäin bruttotulosta menevä kokonaisveroprosentti on n. 12 prosenttiyksikköä matalampi nostettaessa ansiotulo-osinkoa palkan sijaan. Ansiotulo-osingon

nostaminen on siten kokonaisuutena arvioiden kannattavaa. Tulee kuitenkin huomioida se, että yrittäjälle on jokin arvo sillä, että yritys maksaa verot, eikä hän itse. Siten taulukoiden perusteella ei voida tehdä päätelmää, että yksinomaan yrittäjäosakkaan näkökulmasta menettely olisi välttämättä kannattavaa.<sup>213</sup> Kuitenkin arvioituna asiaa kolmen tahon, yrittäjäosakkaan, rakennusliikkeen ja kohdeyhtiön muodostaman taloudellisen kokonaisuuden näkökulmasta, menettely on kannattavaa korkeammilla tuloasteilla noin 12 prosenttiyksikön marginaalilla.

Kuvaajien perusteella voidaan myös päätellä, kuinka suuren osuuden toiminnasta tulee olla perustajaurakointiliiketoimintaa, jotta ansiotulo-osingon nostaminen olisi edelleen kannattavaa. Olkoon  $A$  ansiotuloina nostettavien tulojen määrä,  $A_v$  palkka-ansiotulosta menevä vero, ja  $O_{\text{kok}}$  ansiotulo-osingon nostamisesta aiheutuva kokonaisverovaikutus.

Tällöin yhtälöstä  $A_v + P \cdot 0,24 \cdot A > O_{\text{kok}}$

voidaan laskea  $P$  eli se prosenttiosuus, kuinka suurelta osin toiminnan tulee olla perustajaurakointia, jotta ansiotulo-osingon nostaminen olisi kokonaisuutena arvioiden kannattavampaa kuin palkan nostaminen.<sup>214</sup> Saadaan  $P > (O_{\text{kok}} - A_v) / (0,24 \cdot A)$

Esimerkiksi tulotasolla 150000 euroa palkan ansiotuloveron osuus on annetuilla lähtöarvoilla 67248,06 euroa. Ansiotulo-osingon kokonaisverovaikutus on puolestaan tuolla tulotasolla 84932,71 euroa. Saadaan  $P > (84932,71 - 67248,06) / (0,24 \cdot 150000) \approx 0,49$  eli kun prosenttiosuus on yli 49. Tämä piste on kuitenkin vasta se, josta eteenpäin palkkatulosta menevä vero on kokonaisuutena suurempi, kuin ansiotulosta menevä. Käytännöllisestä näkökulmasta jompikumpi menettelytapaa voi olla paljonkin hyödyllisempi kuin toinen pitkälle tuon prosenttirajan ylikin.

---

<sup>213</sup> Mikäli asiaa haluttaisiin tarkastella yksinomaan omistajayrittäjän näkökulmasta, tulisi painoarvoa antaa sille, että rahan nostaminen yrityksestä aiheuttaa veroseuraamuksia ja näin ollen itselle suoraan saadut tulot voivat olla ”arvokkaampia” kuin yritykselle tai kohdeasuntoyhtiölle tulleet tulot tai säästöt.

<sup>214</sup> Laskentatapa tuottaa saman tuloksen myös siinä tapauksessa, että omistajayrittäjä nostaisi palkan tai ansiotulo-osingon ohella yrityksestä pääomatulo-osinkoa sillä oletuksella, että kummassakin tapauksessa nostettavan pääomatulo-osingon määrä olisi sama.

## 6. Lopuksi

Tutkimuksen tavoitteena oli kartoittaa perustajaurakoinnin oman käytön arvonlisäverotuksen erityispiirteet sekä erityisesti tarkastella veron perusteen määräytymistä. Tutkimuksen ydinalue oli ennen kaikkea AVL 75.2§:n sisällön avaaminen lain esitöiden, oikeuskäytännön ja oikeustieteellisten kannottojen valossa.

Eräs erityisistä tutkimuskohteista oli välillisten kustannusten laskentatapojen kartoittaminen ja vertailu. Selkein rajanveto laskentatapojen käyttöalan suhteen on havaintojen perusteella se, että tietyt laskentatavat soveltuvat vain tilanteisiin, joissa halutaan määrittää perustajaurakoinnin osuus muusta veronalaisesta toiminnasta. Vain osa laskentatavoista soveltuu lisäksi tilanteisiin, joissa halutaan myös määrittää perustajaurakoinnin osuus verottomasta toiminnasta, kuten osakkeiden tai tontin myynnistä. Muilta osin laskentatapojen kirjo on verrattain laaja ja avoin. Tämän positiivinen seuraus on mahdollisuus valita yritykselle parhaiten sopiva laskentatapa kulloisessakin tilanteessa. Toisaalta laskentatapojen rajatumpi määrä voisi johtaa niiden soveltamisen parempaan yhtenäisyyteen ja johdonmukaisuuteen ja sitä kautta kasvaneeseen oikeusvarmuuteen.

Viidennessä luvussa tehtiin havainto, että kokonaisuutena tarkastellen ansiotulo-osingon jakaminen omistajayrittäjälle palkan sijaan on kannattavampaa korkeilla tuloasteilla n. 12 prosenttiyksikön marginaalilla bruttotulosta. Tämä havainto ei välttämättä kuitenkaan riitä perustelemaan sitä, että ansiotulo-osingon jakaminen palkan sijaan olisi *absoluuttisesti* kannattavampaa. Absoluuttisen kannattavuuden selvittäminen edellyttäisi tapauskohtaista arviota yrityksen ja yrittäjän olosuhteista ja yrityksen tai kohdeasuntoyhtiön tulojen tai säästöjen arvosta omistajayrittäjälle. Kuitenkin tutkimushavainnot yleistyksistä huolimatta viittaavat verosuunnittelukeinon olemassaoloon. Jatkotutkimuksen kannalta mielenkiintoista olisi esimerkiksi selvittää, tarkastelevatko perustajaurakointia harjoittavat yrittäjät aiheutuneita veroja kokonaisuutena ja minkä suuruiseksi hyödyt keskimäärin kasvavat.

Perustajaurakoinnin veron perustetta koskevan AVL 75.2§- normin verrattain korkea joustavuuden aste<sup>215</sup> on ollut omiaan aiheuttamaan laajoja tulkintakiistoja, joista joihinkin on saatu korkeimman hallintotuomioistuimen kannanotto vasta kymmeniä vuosia asianomaisen normin säätämisen jälkeen. Erityisen mielenkiintoinen on esimerkiksi vuosikirjaratkaisu KHO 2017:144, jossa ensimmäistä kertaa perusteellisesti tutkittiin suomalaisen perustajarakentamissääntelyn erityispiirteiden EU-oikeuden mukaisuus. Ratkaisun perusteella voitaneen esittää jopa kritiikkiä ao. erityissäännöksen lainvalmistelutyötä kohtaan: Ratkaisun keskeinen kysymys oli se, onko ylipäätään Suomen perustajaurakointia

---

<sup>215</sup> Joustavista veronormeista ks. Määttä, 2014, s.45

koskeva sääntely yhdenmukainen neuvoston arvonlisäverodirektiivin 2006/112/EY kanssa. Eri mieltä ollut oikeusneuvos Mikko Pikkujämsä esitti, ettei Suomi ylipäättään ole ”ilmeisesti kuullut arvonlisäverokomiteaa sääntelyn johdosta”. Ratkaisun argumentaatio nostaa siten esiin kysymyksen siitä, olisiko ratkaisussa ilmi tullessiin sääntelyn pätevyyttä ja sovellettavuutta koskeviin ongelmiin tullut vastata jo lainsäädäntövaiheessa?

Voidaan perustellusti todeta, että asianomainen normisto on tietyltä osin tulkinnanvarainen sekä oikeudelliselta perustaltaan, että käytännön sovellettavuudeltaan. Jälkimmäisen seikan osalta voidaan nostaa esiin epäily siitä, onko normin joustavuus muotoutunut jopa liian laajaksi, kuin mitä lainsäädäntövaiheessa on tarkoitettu? Nythän esimerkiksi kustannusten luonne ja välillisten kustannusten kohdistaminen määritellään pääpiirteissään vasta lain esitöissä ja perusteellisella tarkkuudella lähinnä oikeuskäytännössä.

Nähdäkseni kuitenkin tietynasteinen joustavuus ja harkinnan mahdollisuus ovat tässä yhteydessä täysin perusteltuja. Kulujen ja eri toimijoiden moninaisuus huomioon ottaen on perusteltua, ettei välittömiä ja välillisiä kuluja tai niiden luonnetta määritellä lain tasolla tyhjentävästi. Myös on mielestäni osin samoista syistä perusteltua, ettei laskentatapojakaan määritellä tyhjentävästi. Sen sijaan olisi perusteltua *de lege ferenda* ottaa oikeuskäytännön luomat keskeisimmät doktriinit mukaan veron perustetta koskeviin säännöksiin. Ensimmäinen näistä on seuraava:

”Välilliset kustannukset on sikäli kuin mahdollista kohdistettava suoraan niille kohteille, joille ne kuuluvat. Silloin, kun tämä ei ole mahdollista, välillisten kustannusten perustajarakentamiselle kohdistettava osuus on arvioitava käyttäen mahdollisimman oikeaan lopputulokseen johtavaa menetelmää, joka perustuu verovelvollisen toiminnasta saatuihin lukuihin ja vastaa mahdollisimman hyvin välillisten kustannusten aiheuttamisperustetta” Tämä muutos ei toki poistaisi tulkintaongelmia, mutta sen informatiivinen arvo olisi mahdollisesti omiaan selkeyttämään muuten varsin avoimeksi jätettyä sääntelyä.

Toiseksi veron perusteen enimmäismäärä olisi syytä määritellä lain tasoisesti esim. seuraavalla tavalla

”Veron perusteen enimmäismäärä on kohdeyhtiöltä veloitetun arvonlisäverolaissa tarkoitetun vastikkeen määrä, ellei 73 c §:stä muuta johdu.”

Tämä muutos vahvistaisi ratkaisussa KHO 2017:144 vahvistetun yleisluontoisen periaatteen, jolle ei ole asetettu muita soveltumisedellytyksiä kuin edellä mainitun tilanteen käsillä olo.

Vaikka em. muutokset tehtäisiinkin, on ko. lainkohta eittämättä haastava niin perustajaurakointiyrittäjän kuin lainsoveltajankin näkökulmasta. Näistä ko. normin aiheuttamista soveltamisongelmista eli esimerkiksi siitä, kuinka hankalaksi sääntely koetaan sitä oma-aloitteisesti soveltavan yrittäjän näkökulmasta, ei ole olemassa tutkimusta.<sup>216</sup> Varovasti kuitenkin voidaan olettaa, ettei normi ole sovellettavuudeltaan helpoimmasta päästä.

Tietyllä tapaa normin sovellettavuutta koskevat ongelmat myös kytkeytyvät kysymykseen normin EU-oikeudellisesta sääntelyperustasta. Mikäli perustajaurakoinnin arvonlisäverosääntely olisi toteutettu ilman kansallista erityissääntelyä, olisi välittömien ja välillisten kulujen määrittelyä ja laske- mista koskeva problematiikka poistunut kokonaan. Tällöin veron perusteeksi olisi otettu oletettavasti arvonlisäverodirektiivin 77. artiklan mukainen käypä markkina-arvo. Tämä sääntelymalli olisi kenties ollut selkeämpi mutta ei välttämättä suomalaiseseen asuntotuotantomalliin, perustajaurakointiin, paremmin istuva kuin nykyinen. Silti perusteltu epäilyks direktiivinmukaisen järjestelmän paremmasta kokonaisusovellettavuudesta kansalliseen järjestelmään nähden on syytä esittää.

---

<sup>216</sup> Ks. Aittoniemi, 2015, s. 270: ”Suomessa ei ole mitattu yhdenmukaisesti ja systemaattisesti lainsäädännöstä aiheutuvia hallinnollisia rasitteita. Lainsäädännöstä ei ole tehty myöskään perustason mittauksia, eikä rasitteiden yhdenmukainen arvioiminen ole ollut kiinteä osa säädösvalmistelua”